VERDI

ETOILE SUR RHONE

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIÈCE RÉGLEMENTAIRE :
RÈGLEMENT ECRIT







PLU arrêté par délibération du CM en date du : **19-02-2025**
PLU approuvé par délibération du CM en date du : **17-11-2025**

Territoires & Paysages

TRAME URBANISME - PATRIMOINE - PAYSAGE

DOSSIER D'APPROBATION

Sommaire

Sommaire

Partie 1 : Dispositions générales p.5

Article 1 - mode d'emploi p.6
Article 2 - portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols p.7
Article 3 - organisation du règlement p.10
Article 4 - définition des destinations et sous-destinations p.10
Article 5- division du territoire par zones p.12
Article 6- prescriptions du PLU p.16
Article 7 - règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels p.20
Article 8 - règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques p.27
Article 9 - risques technologiques liés aux installations classées et au stockages souterrains p.29
Article 10 - ligne électrique aérienne p.31
Article 11 prise en compte du bruit p.31
Article 12 - coefficient de pleine terre (CPT) p.32
Article 13 - règlement local de publicité (RLP) p.33
Article 14 - adaptations mineures de certaines règles p.33
Article 15 - reconstruction après sinistre ou démolition p.34
Article 16 - dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier p.34
Article 17 - vestiges archéologiques p.34
Article 18 - prise en compte des périmètres de protection de captage d'eau potable p.34
Article 19 - protection de la zone de sauvegarde non exploitée d'Etoile-sur-Rhône p.34

Partie 2 : Dispositions applicables aux zones Urbanisées (U) p.36

Dispositions applicables à la zone UA p.37
Dispositions applicables à la zone UB et au sous-secteur UBa p.53
Dispositions applicables à la zone UH et au sous-secteur UH* p.70
Dispositions applicables à la zone UE p.88
Dispositions applicables à la zone UL p.98
Dispositions applicables à la zone Ui et aux sous-secteurs Ui*, Uip et Ui1 ..... p.108

Partie 3 : Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU) p.126

Dispositions applicables à la zone 1AUb p.127
Dispositions applicables à la zone 1AUh p.143
Dispositions applicables à la zone 1AUe p.157
Dispositions applicables à la zone 1AUi p.166

Partie 4 : Dispositions applicables aux zones Agricoles (A) p.180

Dispositions applicables à la zone A et ses sous-secteurs p.181

Partie 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles (N) p.202

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs p.203

Sommaire

Partie 6 : Annexes du règlement p.221

- Lexique
- Liste des emplacements réservés (ER)
- Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N
- Liste des essences végétales recommandées
- Recommandations concernant les secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des argiles

Partie 1 :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



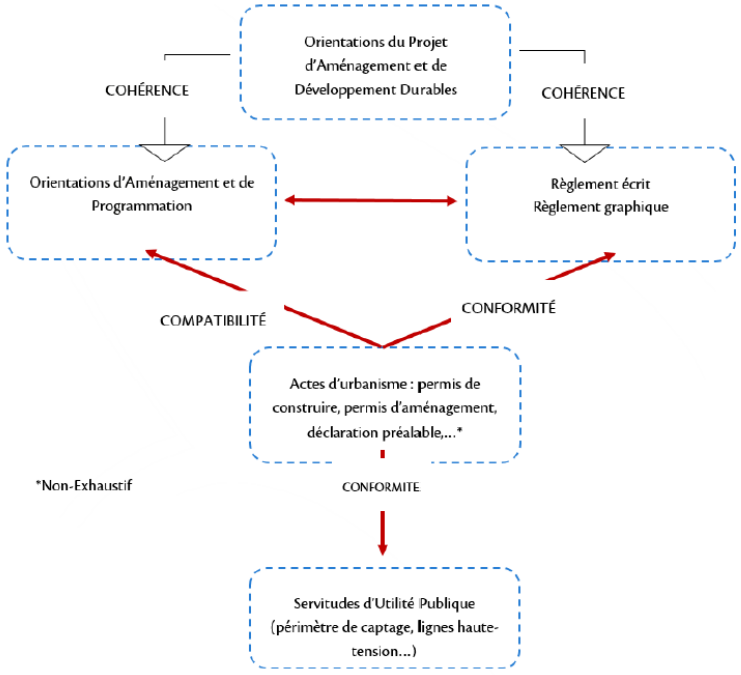
Article 1 : Mode d'emploi

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune d'ETOILE-SUR-RHONE.

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs (OAP), les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



Le présent règlement est composé :

- d'un document écrit qui :

• Partie 1 _ fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune
• Parties 2 ; 3 ; 4 et 5 _ fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones appartenant aux :
- zones urbanisées (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zones agricoles (A)
- zones naturelles (N)
• Partie 6 _ précise les définitions ainsi que certaines dispositions (éléments du petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ; essences végétales recommandées ... etc.)

Et de documents graphiques, composés :

• d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres des zones du règlement écrit :
- planche n°1 : Vue d'ensemble
- planche n°2 : Zoom enveloppes bâties principales
- planche n°3 et 4 : Cartes des risques et contraintes

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;

2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après:

• Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

• Article R111-3 du Code de l'Urbanisme :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

• Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

• Article R111-5 du Code de l'Urbanisme :
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 la nature et de l'intensité du trafic.

• Article R111-14 du Code de l'Urbanisme :
En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination:
1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés;
2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.

• Article R111-15 du Code de l'Urbanisme :
Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

• Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

• Article L421-3 du Code de l'Urbanisme :
Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière défi nie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. Par délibération en date du 17/12/2024, le conseil municipal d'Etoile-sur-Rhône a décidé d'instaurer le permis de démolir.

• Article R421-12 du Code de l'Urbanisme :
Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :
a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défi ni à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;
d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Par délibération en date du 12/02/2009, le conseil municipal d'Etoile-sur-Rhône a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

• Article R421-12 du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;
c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

Par délibération en date du 17/12/2024, le conseil municipal d'Etoile-sur-Rhône a décidé de soumettre les ravalements de façades à déclaration préalable sur tout le territoire communal.

3. Les articles 675 et suivants du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin rappelés pour partie ci-après:

• Article 675 : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

• Article 678 : on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

• Article 679 : on ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

3. L'article L115-3 du Code de l'Urbanisme :

"Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.
Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public."

Par délibération du 17-11-2025, le conseil municipal d'Etoile-sur-Rhône a décidé de soumettre les divisions parcellaires à déclaration préalable dans l'ensemble des zones du PLU.

Article 3 : Organisation du règlement

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité
Article 1 : interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
Article 2 : limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
Article 5 : qualité architecturale, environnementale et paysagère
Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 7 : obligation en matière de stationnement automobile et deux roues

Équipements et réseaux
Article 8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 4 : Définitions des destinations et sous-destinations

Le Code de l'Urbanisme définit 5 grandes destinations, elles-mêmes composées de sous-destinations.

1. Exploitations agricoles et forestières

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.
- *La sous-destination « exploitation agricole »* recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- *La sous-destination « exploitation forestière »* recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.
- *La sous-destination « logement »* recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- *La sous-destination « hébergement »* recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous- destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerces et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous- destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, , cinéma, hôtel et autres hébergements touristiques.

- *La sous-destination « artisanat et commerce de détail »* recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- *La sous-destination « restauration »* recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- *La sous-destination « commerce de gros »* recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- *La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle »* recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- *La sous-destination « cinéma »* recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- *La sous-destination « hôtel »* recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de service.
- *La sous-destination « autres hébergements touristiques »* recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public

- *La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés»* recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- *La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés»* recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- *La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »* recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant

des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- *La sous-destination « salles d'art et de spectacles »* recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- *La sous-destination « équipements sportifs »* recouvre les équipements d'intérêts collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- *La sous-destination «lieux de culte»* recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- *La sous-destination « autres équipements recevant du public »* recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- *La sous-destination « industrie »* recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- *La sous-destination « entrepôt »* recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- *La sous-destination « bureau »* recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- *La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »* recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- *La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »* recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Article 5 : Division du territoire en zones

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (notées U), en zones à urbaniser (notées AU), en zones agricoles (notées A) et en zones naturelles et forestières (notées N).

Des indices viennent compléter ces zones pour créer des secteurs et des sous-secteurs *(ex : NL1, zone naturelle à vocation de loisirs (NL) autorisant une constructibilité à titre exceptionnel).*

LES ZONES URBAINES (U) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, *« peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»*

Habitat	**zone UA**	La zone UA correspond au centre-ville ancien marqué par une mixité des fonctions (habitat, activités, services, équipements...) et une qualité architecturale et paysagère. Elle comprend ***un sous-secteur UA**** correspondant à la première frange bâtie située en face des remparts et présentant des enjeux patrimoniaux. *La zone UA et UA* correspondent, en partie, au Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques.*
	zone UB	La zone UB correspond au développement résidentiel situé en périphérie de la zone UA. Cette zone comprend ***un sous-secteur UBa*** non desservi en assainissement collectif.
	zone UH	La zone UH correspond aux principaux hameaux de la commune à savoir : Les Pécolets ; Les Josserands ; Le Chez ; La Gare et Les Battendons. La zone UH comprend ***un sous-secteur UH**** correspondant au hameau de La Paillasse pour lequel l'accueil et le développement d'activités est permis.
Économie	**zone Ui**	La zone Ui correspond aux secteurs à vocation économiques de la commune et et plus précisément aux zones d'activités de Blacheronde ; La Paillasse et du secteur de Fiancey. La zone Ui comprend trois sous-secteurs : - ***un sous-secteur Ui1*** correspondant spécifiquement à la zone logistique des Caires. - ***un sous-secteur Ui**** correspondant spécifiquement à la zone d'activités Bosses et Basseaux, cette dernière autorisant certaines sous-destinations propres à la zone. - ***un sous-secteur Uip*** correspondant spécifiquement à l'espace de stationnement salarié de la zone d'activités de Blacheronde.
Équipements Loisirs	**zone UE**	La zone UE correspond aux principaux secteurs d'équipements publics : pôle sportif-loisirs du centre-bourg ; cimetière ; SDIS... etc.
	zone UL	La zone UL correspond au pôle de loisirs/culturel des Clévos.

LES ZONES A URBANISER (AU) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU». Selon l'article R151-20 : *« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Habitat	**zone 1AUb**	La zone 1AUb correspond aux secteurs d'extensions à vocation d'habitat que constituent Les Vigeons ; l'Arzailler/la Côte et les Salières. Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est autorisée sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec les OAP définies et que le phasage d'ouverture à l'urbanisation soit respecté *(se reporter au document des OAP).*
	zone 1AUh	La zone 1AUh correspond aux secteurs d'extensions à vocation d'habitat des hameaux La Gare/Le Chez. A l'instar de la zone 1AUb, ces secteurs font obligatoirement l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est autorisée sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec les OAP définies et que le phasage d'ouverture à l'urbanisation soit respecté *(se reporter au document des OAP).*
Économie	**zone 1AUi**	La zone 1AUi correspond au secteur de « Priourat ». Il s'agit d'une zone à vocation économique dont les activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel environnant. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est autorisée sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec l'OAP définie *(se reporter au document des OAP).*
Équipements	**zone 1AUE**	La zone 1AUE correspond au secteur «Les Salières» - route de Beauvallon. Cette zone est destinée à accueillir un équipement d'intérêt général. Couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), son ouverture à l'urbanisation est autorisée sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec l'OAP définie *(se reporter au document des OAP).*

LES ZONES AGRICOLES (A) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Selon les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, *« peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Zone à vocation principale agricole	**zone A**	La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. La zone A autorise les constructions à vocation agricole. Elle comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).
	zone Ap	La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers. Deux secteurs sont fléchés : l'entrée de ville depuis Beauvallon et le secteur de l'Arzailler/la Côte. Dans ces secteurs, toute nouvelles construction y compris à vocation agricole est interdite. Seule une évolution des habitations existantes est autorisées à l'instar des règles de la zone A.
	zone Aco	Elle correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux environnementaux forts. Il s'agit des principaux corridors écologiques identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement et par les documents-cadres (SRADDET et SCoT). Afin de préserver ces secteurs, la constructibilité de cette zone est encadrée.

LES ZONES NATURELLES (N) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE V DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Selon les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, *« peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Zone à vocation principale naturelle	**zone N**	La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et/ou de la valeur du boisement. Elle inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Cependant, des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.

Zone à vocation principale naturelle	**zone Nre**	La zone Nre correspond aux secteurs naturels présentant de forts enjeux environnementaux (réservoirs de biodiversité). Elle correspond notamment aux espaces naturels concernés par la présence d'un site Natura 2000 (sites «Printegarde» et « milieux alluviaux du Rhône aval») ou d'une ZNIEFF de type I («Vieux-Rhône d'étoile et île des petits-robins» ; «île du Chiez» ou encore «marais des Oches») Toute nouvelle construction est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée.
	zone Nco	Tout comme la zone Aco, il s'agit des espaces naturels concernés par la présence d'un corridor écologique. Toute nouvelle construction est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée.
*Sous-secteurs et STECAL**	**zone NL**	La zone NL correspond aux secteurs naturelles à vocation de loisirs. Elle recouvre : - le secteur du Parquet - le pôle sportif (stade de foot) - le pôle jeunes (secteur Priourat) - la base de loisirs - le secteur d'aéromodélisme
	zone Ngv	La zone Ngv est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Article 6 : Prescriptions du Plan Local d'Urbanisme

• Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), par le tramé suivant :

La délivrance des demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire…) est soumise à compatibilité avec l'OAP.

Se reporter à la pièce spécifique du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation».

• Secteurs de mixité sociale

Afin de s'assurer des objectifs de mixité sociale auxquels la commune est assujettie par la loi SRU (article 55) et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) ; le plan de zonage identifie, au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, « des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale» par le tramé suivant :

Ledit programme est définit à l'article 3 des zones concernées.

STECAL = Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

• Préservation de la diversité commerciale

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, *« le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »*

Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée commerciaux qu'il convient de préserver, par le tramé suivant :

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des constructions à vocation de « commerces et activités de services» des linéaires identifiés au règlement graphique est interdit.

Liste des linéaires commerciaux à préserver

Activités identifiées	Références cadastrales	Localisation
Opticien ; barbier ; coiffeur ; vétérinaire ; agence immobilière... etc.	ZH n°694	Route de Beauvallon
	AK n°996	Route de Beauvallon
	AK n°995	Route de Beauvallon
Boucherie, boulangerie, tabac/ café	AK n°1049	Route de Beauvallon
Epicerie	AK n°1050	Route de Beauvallon
Restaurant	AK n°504	place de la République
Auto-école	AK n°396	place de la République
Pressing	AK n°387	place de la République
	AK n°524	place de la République
Onglerie	AK n°451	place de la République
Banque	AK n°352	Croisement rue des écoles/ Grande rue
Agence immobilière	AK n°56	Grande rue / place de la République
	AK n°55	place de la République
Banque	AK n°53	place de la République
Pharmacie, agence postale	AK n°948	place de la République
Ancien coiffeur	AK n°1016	Grande Rue
Cabinet d'avocats	AK n°795	Grande Rue
Boulangerie	AK n°291	Rue du Monestier
Restaurant	AK n°813	Grande Rue / Place Léon Lérisse
Institut de beauté	AK n°92	Place Léon Lérisse
Restaurant	AK n°93	Place Léon Lérisse
	AK n°186	Grande Rue
Institut de beauté	AK n°184	Grande Rue
Photographe	AK n°98	Grande Rue
Institut de beauté	AK n°563	Grande Rue
Poterie	AK n°101-102	Grande Rue
Boulangerie	AK n°164	Grande Rue
Restaurant - Pizzeria	AK n°108	Place d'Armes
Supérette (Vival)	AK n°162	Place de la Fédération

• Emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence (exemple : ER n°1).

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant : 

La partie 6 du présent règlement présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

• Dispositions relatives à la protection des éléments bâtis ou paysagers répertoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions ou des éléments paysagers qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants :

- Petit Patrimoine : 
- Patrimoine bâti : 
- Fermes anciennes à préserver : 
- Ensemble remarquable : 
- Bâti rural ou ensemble à maintenir : 
- Murs/Murets à préserver :

La liste des éléments identifiée au plan de zonage est présentée de façon détaillée dans l'OAP thématique Patrimoine *(se reporter à la pièce du PLU : OAP)*.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme,
- La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti/paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir ;
- Le défrichement total ou partiel d'un élément paysager ou d'un ensemble de patrimoine paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

• Dispositions relatives à la protection des composantes de la Trame Verte et Bleue répertoriées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments naturels participant à la protection de la Trame Verte et Bleue :

- Des zones humides identifiées par le figuré suivant : 

Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

Les travaux relatifs à la gestion des risques naturels (risque inondation) ainsi que les travaux permettant la restauration de ces milieux remarquables sont autorisés.

- Des linéaires de haies identifiés par le figuré suivant : 

- Des boisements à conserver identifiés par les figurés suivants : 

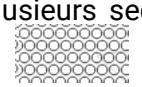
Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Le couvert végétal doit être maintenu. Aussi, au-delà des constructions, les aménagements susceptibles de détruire la végétation existante sont interdits. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

- des pelouses sèches identifiées par le figuré suivant : 

Les pelouses sèches sont des formations végétales rases composées en majorité de plantes herbacées vivaces sur un sol pauvre en éléments nutritifs soumis à une période de sécheresse. De nombreuses espèces végétales et animales rares et remarquables sont très fortement inféodées à ce type de milieu, comme certaines orchidées, des lépidoptères (papillons), des reptiles ou des oiseaux. Un ensemble d'espèces endémiques dépend donc du bon état écologique de ces pelouses et de la qualité de leur connexion.
Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre biologique des pelouses sèches sont interdits, notamment les constructions de toute nature et les remblais/déblais.

• Dispositions relatives à la protection des Espaces Boisés Classés (EBC)

En application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, «les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»

Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ces dernier sont identifiés par le figuré suivant : 

Cette identification interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf cas particuliers de forêts et boisements gérés).
Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque inondation

La commune d'Etoile-sur-Rhône est soumise au risque d'inondation engendré par le Rhône, la Véore, l'Ozon, la Jalatte et l'Arcette. Des phénomènes d'inondation peuvent également être observés sur le secteur du Saint-Fély et de la descente de Francillon, en direction de la commune de Beauvallon.

La connaissance des zones inondables provient du PPRi approuvé le 30/11/2004, des lignes d'eau de la crue du Rhône de 1856 s'écoulant aux conditions actuelles (DREAL 2007), de l'étude d'aléa des principaux cours d'eau de la plaine de Valence (SAFEGE 2010-2015) et de l'étude hydraulique de l'Arcette au niveau du lotissement des Pécolets (Géo+ 2011).

Le plan de zonage indique les secteurs concernés par un risque inondation via les figurés suivants :
- secteurs couverts par le PPRi :
- secteurs concernés par l'aléa inonation (PAC Etat) :

Ce figuré renvoie d'une part aux secteurs couverts par le PPRi mais également à d'autres secteurs issus de la prise en compte des études précédemment mentionnées.

Dans l'emprise des zones inondables du PPRi, les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent. Il convient alors de se reporter au PPRi annexé au PLU.
En dehors des secteurs couverts par le PPRi, les différentes études citées précédemment ont permis de définir deux types de zones :
- une zone bleue constructible, dénommée B et subdivisée en 2 secteurs (B0,7 et B0,5) en fonction de l'intensité de l'aléa.
- une zone rouge, inconstructible, dénommée R et subdivisée en 3 secteurs (R1,R2 et R3) en fonction de la nature et de l'intensité de l'aléa.

Se reporter aux planches n°4 à 6 du plan de zonage

Interdictions applicables à toutes les zones inondables

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :
- la reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par la crue,
- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création ou l'aménagement de sous-sol,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- les remblais non liés aux opérations autorisées.

Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2 et R3

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

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

Sous réserve du règlement des risques ET du règlement propre à chacune des zones du PLU concernées par le risque inondation, peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3 :

• La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

• Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.

• La création, sous la côte de référence, de construction à usage :

- de garages individuels fermés ; la superficie ne dépassera pas 20 m²
- d'abris de jardins ou appentis ; la superficie ne dépassera pas 20 m²

• La création :

- De piscines.

Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc.) ou ils doivent être installés au-dessus de la côte de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².

- De clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

- De constructions et d'installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes…) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- De parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.

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

•L'extension au sol des constructions à usage :

- D'habitation aux conditions suivantes :
  - sans création de nouveau logement,
  - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
  - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- Professionnel (artisanal, agricole, industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
  - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
  - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- D'ERP (Établissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
  - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
  - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
  - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.

•La surélévation des constructions existantes à usage :
- d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- professionnelle (artisanal, agricole, industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
- d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.

• Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques, sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.

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

• Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.

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

• Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.

Sous réserve du règlement des risques ET du règlement propre à chacune des zones du PLU concernées par le risque inondation peuvent être autorisés uniquement en secteur R3 :

• La création de constructions ou d'installations, autres que celles destinées à l'habitation ou à l'élevage, liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante si les conditions suivantes sont réunies :
- aucune autre solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable ailleurs,
- le projet doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité aux crues des installations de l'exploitation ou répondre à une exigence réglementaire de mise aux normes.

• Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole, hors élevage et bâtiments d'habitation. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

• Fixer, hormis pour les bâtiments à usage agricole destinés au stockage en secteur R3, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.

• Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

• Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.

• Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.

• Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et évents seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

La cote de référence dans la zone rouge est fixée à :
• 0,70 m/TN en secteur R3,
• 1,20 m/TN en secteur R2,
• 2,30 m/TN en secteur R1.

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

Règles applicables dans la zone bleue B, secteurs B0,7 et B0,5

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

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

Sous réserve du règlement des risques ET du règlement propre à chacune des zones du PLU concernées par le risque inondation peuvent être autorisés en secteurs B0,7 et B0,5 :

• La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

• Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.

• La création, sous la côte de référence, de construction à usage :
- de garages individuels fermés ; la superficie ne dépassera pas 20 m²
- d'abris de jardins ou appentis ; la superficie ne dépassera pas 20 m²

• La création :
- de constructions à usage :
- d'habitation,
- d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types J et R, pour le type U seuls les ERP de 5ème catégorie sans hébergement sont autorisés,
- professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- de piscines.
Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc.) ou ils doivent être installés au-dessus de la côte de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².
- de clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- de constructions et d'installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes…) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à

une cote supérieure à la cote de référence.
- De parkings et aires de stationnement ouverts au public. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- d'infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
• L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
-D'habitation.
- Professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
- D'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types J et R et uniquement ceux classés en 5éme catégorie sans hébergement pour le type U. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
- D'ERP classés en 1er, 2éme, 3éme catégorie, quel que soit le type, d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie de type J et R et d'ERP classés en 4ème catégorie ou en 5éme catégorie avec hébergement de type U, aux conditions suivantes :
- l'extension ou la surélévation peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie,
- s'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.

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

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

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

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

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

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

• Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.

• Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
• Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.

• Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
• Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et évents seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

La cote de référence, dans les zones bleues et bleu hachuré, est fixée à :
• 0,70 m/TN en secteur B0,7,
• 0,50 m/TN en secteur B0,5.
La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

• Règles applicables aux abords des cours d'eau, rus et talwegs

Le plan de zonage fait apparaître les petits cours d'eau, rus ou talwegs de la commune. Afin de se prémunir des débordements, mais surtout du risque d'érosion de berge, une bande inconstructible de 20 mètres doit être respectée le long des axes d'écoulement. Cette bande est matérialisée au plan de zonage par le tramé suivant : 

A noter que suivant la section d'écoulement, la bande de 20 mètres pourra être appliquée depuis l'axe de cet écoulement ou depuis ses berges.

A l'intérieur de cette bande, **toute nouvelle construction est interdite à l'exception *(sous réserve d'être autorisé par le règlement de la zone concernée):***
• des extensions limitées à 20 m² des constructions existantes dont la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques de l'axe d'écoulement, de la topographie et de la géologie locales,
• des garages dont la surface sera limitée à 20 m².
• des ouvrages et installations destinés à :
- l'entretien préventif et écologique de ces zones,
- la stabilisation et la restauration des berges,
- les ouvrages, installations et travaux destinés à la protection contre les risques naturels,
-l'entretien des ouvrages de protection contre les inondations,
- la réalisation d'ouvrage de protection contre les inondations, sans créer d'aggravation à l'amont comme à l'aval
- le franchissement par des voies et leurs réseaux associés,
- la protection des milieux aquatiques, notamment l'aménagement des seuils pour le rétablissement de la continuité piscicole et sédimentaire,
- la protection et la défense contre les incendies,
- les cheminements doux (sentiers piétons, …),
- l'information (chemin piéton, bornes, panneaux, …).
Ces aménagements devront par ailleurs assurer les continuités hydrauliques et écologiques, terrestres et aquatiques.

Cette bande de protection participe également au maintien et à la valorisation des ripisylves (végétation riveraine des cours d'eau).

Dans une bande de 10 mètres mesurée à partir du haut de berge de tout cours d'eau identifié au plan de zonage, aucune construction, clôture, ni modification du sol n'est admise, à l'exception des ouvrages nécessaires à la gestion ou la valorisation écologique de la ripisylve et des usages agricoles compatibles.
La destruction ou l'altération des formations végétales riveraines est interdite, sauf pour raisons de sécurité publique ou gestion écologique justifiée.

Le couverture végétale spontanée existante doit être maintenue. En cas de replantation, des essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement) seront privilégiées.
Une gestion différenciée de ces espaces devra être réalisée : maintien des arbres morts, fauche tardive, limitation des tailles...

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque de retrait-gonflement des argiles

La commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par des zones de susceptibilité faible à forte. La cartographie du risque retrait-gonflement des sols argileux est annexée au PLU.

Depuis le 1er janvier 2020, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018), dite loi ELAN, a créé, dans le Code de la Construction et de l'Habitation, une sous-section spécifiquement dédiée au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Dans les zones d'expositions moyenne et forte au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux :
- une étude géotechnique préalable doit être réalisée lors de la vente d'un terrain non bâti constructible et annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;
- avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet, lorsqu'elle existe, cette étude aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage. A défaut, le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude préalable équivalente ou une étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.
Le constructeur est alors tenu soit de suivre les recommandations de l'étude de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de l'ouvrage, soit de respecter des techniques particulières de construction, fixées par arrêté.

Les annexes du présent règlement comprennent des mesures de prévention pour construire sur des sols présentant des zones de susceptibilité.



Se reporter aux annexes du PLU

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque sismique

La commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par un risque sismique de niveau modéré niveau 3) selon la carte du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (article D.563-8-1 du Code de l'Environnement).

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Les exigences et règles de construction contenues dans cet arrêté sont applicables pour tout permis de construire déposé après le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- Catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique
- Catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes
-Catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci.
- Catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories
II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

Il convient de se reporter au Porter à Connaissance de l'aléa sismique joint aux annexes du PLU.

Article 8 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques

• Règles applicables aux secteurs présentant un risque de transport de matières dangereuses (TMD)

La commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par un risque de transport de matières dangereuses (TMD) lié à la présence :
- de l'autoroute A7,
- de la RN7,
- de canalisations de transport de matières dangereuses.

Elle est notamment concernée par deux canalisations :
- Transport d'hydrocarbures propriété de l'Etat, exploitée par le transporteur Service National des Oléoducs Interraliés (SNOI) déclarée d'utilité publique par décret du 08/07/1950 : canalisation «MONSEGUR-BEAUMONT», traversant la commune
- Transport d'hydrocarbures liquides, exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR), déclarée d'utilité publique par décret du 29/02/1969 : canalisation «B1» traversant la commune.

Ces canalisations font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (SUP I1 notamment).

Se reporter au plan des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Zones d'effets des phénomènes dangereux retenus, issus de l'étude de danger 2021 du réseau ODC :

Zones d'effets	Phénomènes dangereux retenus	
	Brèche 12 mm	***Brèche 70mm***
Zone des effets irréversibles	20m* / 46m	190m
Zone des premiers effets létaux	15m* / 38m	142m
Zone des effets létaux significatifs	10m* / 31m	111m

* Avec prise en compte de l'éloignement

L'arrêté de la Préfecture de la Drôme en date du 2 octobre 2018, joint en annexe du PLU, institue les servitudes d'utilité publique I1 (anciennement SUP ou CANA TMD) relatives à la maîtrise de l'urbanisme dans les zones d'effets générées par ces phénomènes dangereux susceptibles de se produire.

En application de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement, dans ces zones, le Maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager et depuis le 1er janvier 2025, des travaux mentionnés à l'article L.1222-3 du Code de la Construction et de l'Habitation conduisant à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public (ERP).

Conformément à l'arrêté préfectoral n°26.2018.10.02.023 du 2 octobre 2018 les servitudes suivantes s'appliquent :

- Servitudes SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

- Servitudes SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public (ERP), hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite ;

- Servitudes SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public (ERP), hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Il est par ailleurs rappelé qu'est associée aux canalisations citées précédemment, une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable) de 8 mètres de large au total (4 mètres de part et d'autre des canalisations).

Dans cette bande de terrain aussi appelée « bande étroite» ou «bande de servitudes fortes», le gestionnaire de la canalisation est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrales les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surfce nécessaire à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchement en parallèle des canalisations est interdite dans la bande de servitude.

Il est également précisé que dans l'ensemble des zones du PLU, et sauf dispositions contraires, sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé

y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 1er juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autree de la canalisation d'hydrocarbure, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

Article 9 : Risques technologiques liés aux installations classées et stockages souterrains

La commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par la présence de plusieurs risques technologiques. Elle est notamment concernée par des établissements, visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), relevant du régime de l'autorisation ou du régime de l'enregistrement.

6 établissements sont concernés par le régime de l'autorisation :
- CEMEX Granulats Rhône-Méditerrannée
- VOLLE P.
- BRIOCHE PASQUIER
- HIGLANDS ETOILE EX PRD SAS
- PATISERIE PASQUIER
- VALOMSY SAS

Par ailleurs, 10 établissements relèvent du registre de l'enregistrement :
- SKIPPER LOGISTIQUE
- PRD
- MERCEDES-BENZ
- FERT DEMOLITION SAS
- COLAS
- CEMEX INSTALLATION DE TRAITEMENT DES MATERIAUX
- CNR
- DELMONICO DOREL
- CARROSSERIE VINCENT ET FILS
- POIDS LOURDS INDUSTRIE

Au nombre de ceux-ci, figure des établissements devant faire l'objet d'une action de maîtrise de l'urbanisation :
- PATISSERIE PASQUIER ETOILE / ZI Les Basseaux
- VOLLE P. / Chemin Les Caires
- MERCEDES-BENZ / ZA Les Bosses

Des cartographies des zones nécessaires à la maîtrise de l'urbanisation sont annexées au PLU.

Se reporter aux annexes du PLU (rubrique « risques»)

site PATISSERIE PASQUIER ETOILE

Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est A, B, C ou D les préconisations sont les suivantes:
- Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;

- Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement. La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets irréversibles

Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est E, les préconisations sont les suivantes:
- Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.
- Dans les zones exposées à des effets létaux, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets irréversibles ou indirects.

Des effets toxiques en hauteur peuvent être rencontrés. Ils devront être pris en compte pour l'urbanisation future de la manière suivante :

- Jusqu'à une hauteur de 30 mètres de haut :
Sur les zones définies par l'ensemble des phénomènes dangereux non exclus de classe de probabilité A, B, C ou D présentant des effets irréversibles en hauteur, l'autorisation est la règle générale à l'exception ;
- des ERP difficilement évacuables par rapport aux phénomènes dangereux redoutés
- et des immeubles de grande hauteur.

Au-delà d'une hauteur de 30 mètres de haut, des effets toxiques en hauteur sont susceptibles de survenir jusqu'à une distance maximale de 570 m de l'installation et pourront être prise en compte dans l'urbanisation future pour les immeubles en hauteur. A cet effet, les projets concernés peuvent être autorisés mais en imposant une étude qui déterminera si les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation sont compatibles avec le risque.

Site SARL Pierre VOLLE et MERCES-BENZ

- Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement. La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

La commune est également concernée par des sites et sols pollués (BASIAS ou BASOL). La liste de ces sites est annexée au PLU.

Se reporter aux annexes du PLU (rubrique « risques»)

Article 10 : Ligne électrique aérienne

La commune d'Etoile-sur-Rhône est traversée par plusieurs lignes aériennes 63 000 volts ou 225 000 volts exploitées par RTE. Ces dernières font l'objet de servitudes d'utilité publique (servitude I4).

- Ligne aérienne 225 kV N0 1 BEAUMONT-MONTEUX- CHABRILLAN- CHAMBAUD
- Ligne aérienne 63 kV N0 1 GERBAUD- LORIOL - MOURETTES (LES)
- Liaison aérosouterraine 225 kV N0 1 ETOILE-SUR-RHONE- LOGIS NEUF- VALENCE

Se reporter aux annexes du PLU

Lorsque le projet se situe dans une zone de servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (aériennes ou souterraines), les services concernés sont consultés pour avis.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE (poste de transformation notamment).

Article 11 : Prise en compte du bruit

• Dispositions relatives au classement des infrastructures terrestres de transport

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre la bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :
- des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE)
- du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres(article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE).

Par arrêté préfectoral n°26-2025-01-24-00001 du 24 janvier 2025, les voies suivantes font l'objet d'un classement au titre des voies bruyantes :
-A7 : classée catégorie 1, en tissu ouvert
- RN7 : classée en catégorie 3, en tissu ouvert

- RD7 : classée en catégorie 4, en tissu ouvert
- RD111 et 111A : classée en catégorie 3, en tissu ouvert.

Dans ces secteurs, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs figurant dans les arrêtés seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations:
- sur une profondeur de 300 mètres sur les tronçons classés en catégorie 1
- sur une profondeur de 250 mètres sur les tronçons classés en catégorie 2
- sur une profondeur de 100 mètres sur les tronçons classés en catégorie 3
- sur une profondeur de 30 mètres sur les tronçons classés en catégorie 4

L'arrêté préfectoral du 4 janvier 2025 est annexé au PLU ainsi que la carte localisant les axes et leur catégorie.

Se reporter aux annexes du PLU.

Article 12 : Coefficient de Pleine Terre (CPT)

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :
- Son revêtement est perméable
- Son sous-sol est libre de toutes constructions, installations ou équipements sur une profondeur de 2 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage de réseaux.
Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un coefficient de pleine terre (CPT) est exigible pour :
- Les constructions (toutes destinations confondues)
- Les extensions et créations d'annexes dès la création minimum de 20 m² d'emprise au sol

Ce coefficient est précisé dans le règlement de chacune des zones, s'il est mis en œuvre. Des dérogations sont toutefois possibles dans les cas suivants :
- Pour les projets d'intérêt général, équipements d'intérêt collectif et services publics si le terrain ne le permet pas et sous réserve de justifications ;
- En cas de surélévation, réhabilitation, rénovation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ou de moindre volume ;
- En cas de construction d'une extension et/ou d'une annexe inférieure à 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- En cas de travaux sur un bâtiment protégé et repéré au document graphique ;
- En cas de travaux sur un bâtiment protégé au titre des sites inscrits ou classés ou au titre des monuments historiques.

Le CPT se calcule par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. Dans le cas où le périmètre de l'unité foncière couvre plusieurs zonages, le CPT est calculé en fonction des règles de chacune des zones.
Dans tous les cas, les valeurs de CPT indiquées au règlement particulier de chaque zone constituent un minimum à atteindre.

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (plus de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques

du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

En cas de division parcellaire, la surface de pleine terre du tènement comprenant la construction initiale ne devra pas devenir inférieure à la surface de pleine terre exigée par le zonage.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de CPT édictées par le PLU sont appliquées au tènement.

Article 13 : Règlement Local de Publicité (RLP)

La commune d'Etoile-sur-Rhône dispose d'un règlement local de publicité (RLP). Ce dernier a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2021.
Le RLP est un document réglementaire, opposable aux tiers, qui édicte des règles locales permettant l'adaptation du règlement national de publicité aux spécificités du territoire. Il se compose de trois documents : le rapport de présentation ; la partie réglementaire et des documents graphiques.
L'ensemble du RLP est annexé au PLU.

Rappel réglementaire :
- Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et pré-enseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités.
- Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

- Constitue une pré-enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Pour toutes demandes relatives à ces notions, se reporter au RLP annexé au PLU

Article 14 : Adaptations mineures de certaines règles

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 4 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

- L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;

- L'adaptation est "rendue nécessaire" par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 à savoir : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

Selon les articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : *« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.*
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

Article 15 : Reconstruction après sinistre ou démolition

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc.).
Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, le PLU autorise la reconstruction à l'identique de bâtiment régulièrement édifié qui viendrait à être détruit ou démoli dans un délai de 10 ans sous réserve d'être compatible avec la prise en compte des risques naturels et notamment du PPRi.

Article 16 : Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Article 17 : Vestiges archéologiques

Les travaux publics ou privés sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, des éléments du patrimoine archéologique; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai à la direction régionale des affaires culturelles, conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine (dispositions du livre V du code du patrimoine).

Article 18 : Prise en compte des périmètres de protection de captage d'eau potable

La commune d'Etoile-sur-Rhône est alimentée par le Syndicat des Eaux Sud Valentinois.

Une faible partie du périmètre de protection du captage de l'Ile de l'Eyrieux, exploitée par la commune de La Voulte-sur-Rhône (DUP du 09/08/1999), est située géographiquement sur la commune d'Etoile-sur-Rhône.

L'arrêté de DUP du captage de l'île d'Eyrieux interdit toute construction dans le Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) - périmètre impactant la commune d'Etoile-sur- Rhône.

Se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au PLU

Article 19 : Protection de la zone de sauvegarde non exploitée d'Etoile-sur-Rhône

Dans le bassin Rhône-Méditerranée, l'alimentation en eau potable (AEP) est extrêmement dépendante des ressources en eau souterraine, qui fournissent 77 % des prélèvements pour ce besoin. Il importe de s'assurer de la disponibilité à long terme de ces ressources en qualité et en quantité suffisantes pour satisfaire les besoins actuels et futurs d'approvisionnement en eau potable des populations.

L'enjeu est donc de préserver de la manière la plus efficace possible les ressources en eau les plus intéressantes pour la satisfaction des besoins AEP en adaptant ou régulant, si besoins, les occupations des sols, activités et usages sur les zones où se constituent ces ressources.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Bas Dauphiné Plaine de Valence a défini des zones de sauvegarde sur son territoire, correspondant aux ressources en eau de bonne qualité et en quantité suffisante pour l'alimentation en eau potable actuelle et future des populations. Elles peuvent être exploitées (ZSE) si un captage d'eau potable y sollicite déjà la ressource en eau ou non exploitées actuellement (ZSNEA) et dans ce cas réservées pour la satisfaction des besoins futurs en eau potable des populations.

Elles ont pour objectif de maintenir une qualité de l'eau compatible avec une production d'eau potable ainsi qu'un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la recharge naturelle, en mettant en œuvre sur ces secteurs des actions spécifiques et en encadrant certaines activités.

La commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par une zone de sauvegarde non actuellemente exploitée. Cette dernière est délimitée au plan de zonage via le tramé suivant : 

Sont interdites dans la zone de sauvegarde non exploitée actuellement d'Etoile-sur-Rhône tramée au titre de l'article R151.31 2° :
- Tout nouveau forage sauf en cas de substitution d'un forage existant défectueux et en l'absence de toute autre solution d'approvisionnement en eau ;
- La création de nouvelles aires de camping-caravaning, avec ou sans résidences mobiles de loisirs, avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sports à usages de loisirs ;
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets ;
- Le stockage de produits dangereux, de carburants et effluents organiques et tous autres produits susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des captages ;
- La création de retenues et de plans d'eau ;
- La pose de nouvelles canalisations de matières dangereuses.
- La création de carrières ;
- Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en raison du risque technologique engendré par l'installation.

Partie 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AU SOUS-SECTEUR UA*

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre-bourg historique de la commune. Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité, à caractère d'habitat et d'activités compatibles, où les bâtiments sont édifiés en ordre continu. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités (commerce, bureaux, artisanat, équipements publics…) qui en sont le complément normal.
La zone UA comprend un sous-secteur UA correspondant à la première frange bâtie située en face des remparts et présentant des enjeux patrimoniaux.*

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;
- des Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L113-1du code de l'urbanisme ;
- des linéaires commerciaux à préserver en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme ;
- des zones non aedificandi en application de l'article L151-17 du code de l'urbanisme.

La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

La zone UA est concernée par la présence de Monuments Historiques (servitude AC1). Les demandes d'urbanisme situées au sein du Périmètre Délimité de Abords (PDA) sont soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées ; mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL) ;

• **Concernant la zone UA** , sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- Les commerces de gros ;
- Les nouveaux lieux de culte ;
- Les bureaux ;
- Les entrepôts.

• **Concernant le sous-secteur UA*,** sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- La restauration ;
- Les hôtels ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les commerces de gros ;
- Les lieux de culte ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à

l'article UA2.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable *(se*

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détails sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m² et sous réserve qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquilllité des quartiers environnants ;

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

En zone UA*, les constructions à vocation « d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle» sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel (les constructions ne doivent pas nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquilllité des quartiers environnants) et sous réserve que le stationnement lié à l'activité soit possible en dehors des voies et espaces publics.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UA

Destinations	Sous-Destinations	zone UA	zone UA*
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x	x
	Exploitation forestière	x	x
HABITATION	Logement	v	v
	Hébergement	v	v
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	v*	v*
	Restauration	v	x
	Commerce de gros	x	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v	v*
	Hôtel	v	x
	Autres hébergements touristiques	x	x
	Cinéma	v	x
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PU-BLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v	v
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	v	v
	Salle d'art et de spectacles	v	v
	Équipements sportifs	v	v
	Lieux de culte	v*	x
	Autres équipements recevant du public	v	v

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Destinations	Sous-Destinations	zone UA	zone UA*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x	x
	Entrepôt	x	x
	Bureau	x	x
	Centre des congrès et d'exposition	v	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	v	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Mixité fonctionnelle :

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.
Dans ces secteurs *(se reporter au plan de zonage et aux dispositions générales du présent règlement),* il est interdit de changer la destination des rez-de-chaussée existant comprenant une activité entrant dans la grande destination «commerces et activités de services». Cette destination doit obligatoirement être conservée. Il est toutefois autorisé des changements de sous-destination au sein cette grande destination.

Mixité sociale :
Toute opération d'habitat (opération neuve ; opération de réhabilitations ; renouvellement urbain et/ ou opération de changement de destination) de 4 à 8 logements ou de 300 m² à 674 m² de surface de plancher devra affecter au minimum 30% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) ;
- Toute opération d'habitat de 9 logements ou plus ou de 675 m² de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 50% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur).

Dans le cas d'opérations de réhabilitations et/ou changements de destination, la règle s'applique sur le nombre de logements nouvellement créé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sur terrain plat, les buttes de terre sont interdites.
Les constructions "sur champignons" sont strictement interdites.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

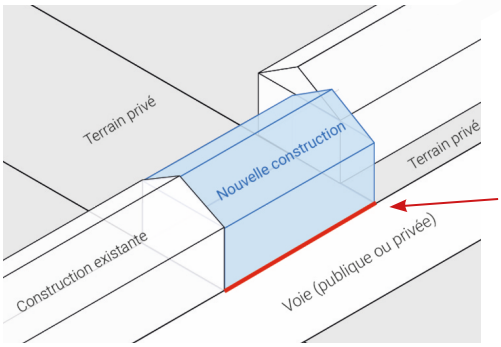
Il est rappelé qu'une zone non aedificandi concerne une partie du Boulevard des Remparts.

Principe

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :
- à l'alignement des voies ;
-ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes.

Les annexes des constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

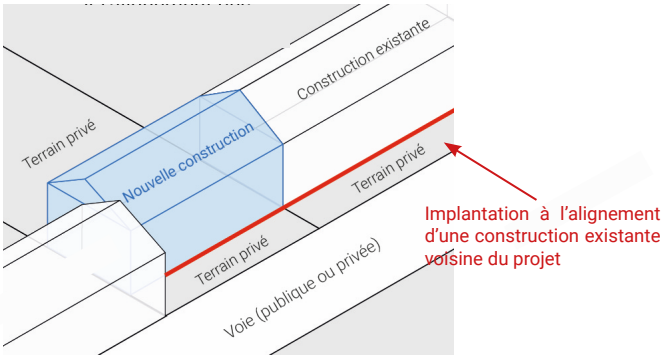
Illustration de la règle



Exceptions

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction en cœur d'îlot si une construction ferme déjà l'îlot en alignement à la voie.

Par ailleurs, des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :



- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

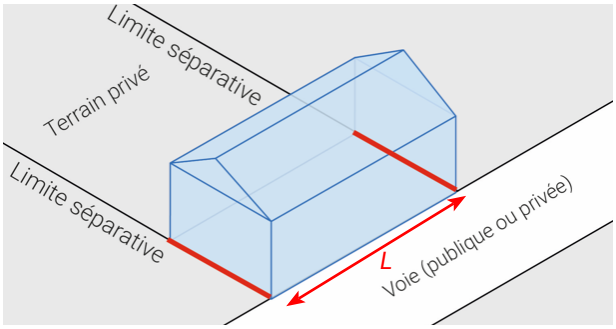
Principe

Illustration de la règle

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Lorsque la parcelle a une largeur inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions principales doivent jouxter les deux limites séparatives latérales.

Cas n°1 : la parcelle présente une largeur inférieure ou égale à 15 mètres

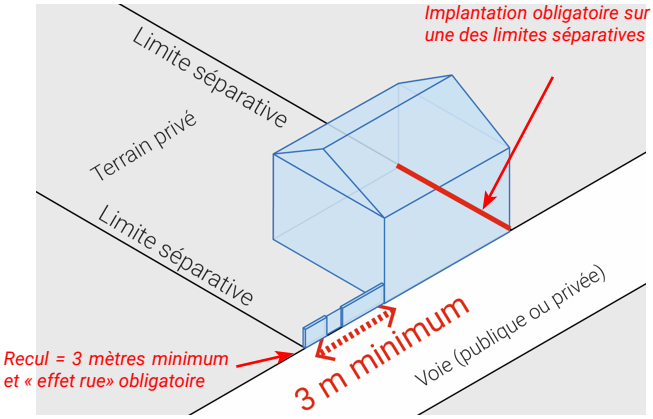


L = Largeur inférieure ou égale à 15 m

Dans les autres cas : les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.
En cas de non implantation sur des limites séparatives, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté.
Dans le cas où le bâtiment projeté n'est mitoyen que sur une limite, l'effet de rue sera recherché sur la totalité de la façade de la parcelle. Un principe d'alignement devra être maintenu via la clôture notamment *(se reporter au schéma illustratif ci-joint)*.

Illustration de la règle

Cas n°2 : la parcelle présente une largeur supérieure à 15 mètres

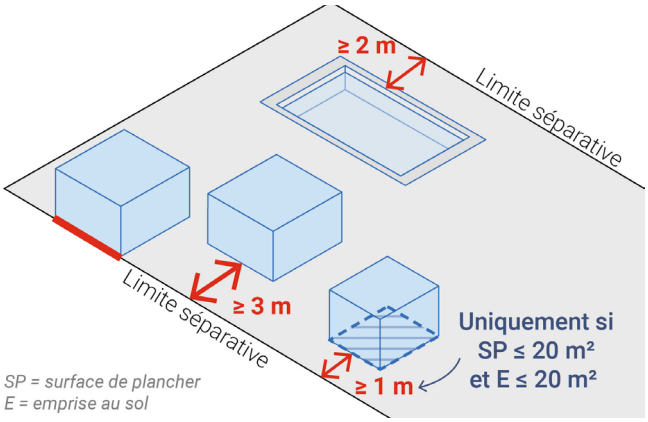


Les annexes peuvent, soit jouxter au moins une des limites séparatives, soit s'implanter en respectant un recul au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.
Pour les constructions à usage d'annexe, la distance peut être réduite à 1 mètre si la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20 m².

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de **2 mètres** est imposé entre la limite séparative et le bassin de la piscine. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Illustration de la règle relative aux annexes et piscines



Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant.

- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
  - d'une demande de dérogation dûment justifiée
  - de l'avis de l'ABF dans le cas d'une protection patrimoniale.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

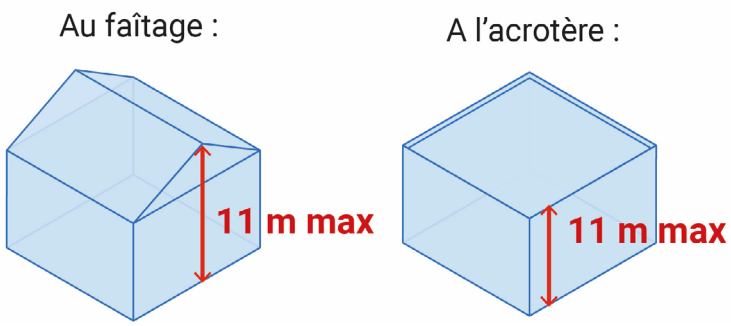
4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas. Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

Illustration de la règle



La hauteur des constructions ne doit pas excéder **11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.**

Lorsqu'il existe des alignements de façades, les hauteurs pourront être réglementées en fonction des hauteurs existantes.

La hauteur des annexes sera limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 3,50 mètres au faîtage.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

- **Forme architecturale**

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit.

■ Murs, enduits et façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêture bois, support pour plantations grimpantes).

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêture bois, support pour plantations grimpantes).
La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante). Les enduits seront dans les nuances sable/terre (les enduits blancs/gris sont interdits). La finition sera talochée ou grattée fin.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

Concernant les constructions traditionnelles existantes : leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.

Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardées.

■ Ouvertures

• Concernant les opérations de réhabilitation/rénovation :
Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

• Concernant les constructions neuves :
Les ouvertures des nouvelles constructions s'inspireront du rythme des ouvertures des façades historiques en proposant des trames caractéristiques des bâtiments existants.

Les fenêtres sur rue seront à double vantaux, avec ouvrants à la française et partition du vitrage par des petits bois fins pour former des carreaux verticaux.

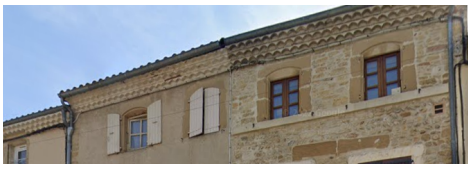


Exemples d'éléments à conserver ou restaurer

• Percements et encadrements :

Les balcons, les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonnés en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.

• Génoises et corniches :
Les corniches en génoise devront être conservées ou restaurées.



Exemples de génoises

■ Menuiserie

En cas de remplacement de menuiseries, la forme de la baie d'origine sera respectée. Le même type de menuiserie sera utilisé pour l'ensemble de la façade.
Les menuiseries en bois (ou aspect similaire) seront privilégiées plutôt que l'aluminium ou le PVC.

L'ensemble des menuiseries sera peint dans un ton de gris (du gris-vert au gris -bleu), de beige tabac, taupe ou bordeaux. Le blanc, le noir et l'anthracite ainsi que les peintures brillantes sont exclus.

• Volets :

Les volets seront battants, en bois peint ou métalliques si les persiennes sont rabattables en tableaux.
Les volets roulants sur rue sont interdits.
Leur teinte devra s'harmoniser avec les éléments du voisinage.

En cas de remplacement de menuiseries, la forme de la baie d'origine sera respectée. Le même type de menuiserie sera utilisé pour l'ensemble de la façade.
Les menuiseries en bois (ou aspect similaire) seront privilégiées plutôt que l'aluminium ou le PVC.

Dans le cas de volets roulants : la pose du coffret se fera à l'intérieur du logement. A défaut, le coffret sera dissimulé par un lambrequin décoré ou stylisé en harmonie avec la façade d'origine.

• Portes :

Les portes d'entrée seront en bois peint.

Les portes à panneaux bois seront conservées ou à défaut elles seront remplacées par des portes en bois offrant une meilleure isolation thermique tout en s'inspirant des panneaux d'origine.
Les nouvelles portes pourront être agrémentées de ferronnerie et verrerie.

■ Ferronnerie-zinguerie

Les garde-corps ou barre d'appuis de fenêtres ou balcons seront conservés. Ils pourront être repeints

■ Toiture

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

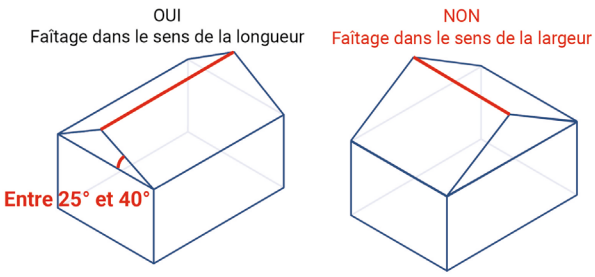


Illustration de la règle

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures terrasses seront autorisées sur les jonctions architecturales, les extensions et les annexes non visibles de l'espace public sur une surface de toiture maximum de 20 m².

Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée.

- **Éléments techniques**

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,
- Les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ;
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent, dans la mesure du possible, être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Lorsque cela est possible, les blocs des pompes à chaleur seront positionnés à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante.
Les câbles électriques et télécom seront dissimulés sous le forget ou le long des gouttières.

- **Enseignes et devantures commerciales**

Se reporter au RLP annexé au PLU.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les panneaux solaires (thermiques uniquement) et les verrières ou châssis de toitures sont autorisés dans les conditions suivantes :
- le plan extérieur du vitrage doit être strictement dans celui de la couverture (ni creux, ni rehaut)
- la géométrie des surfaces de vitrage à poser doit être en harmonie avec celle de la couverture concernée
- le vitrage extérieur doit être de nature antiréfléchissante (éblouissements)
- ces éléments vitrés ne doivent pas induire d'accessoires complémentaires (panneaux de protection, accumulations, …)

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants et interroge sur le traitement des rez de chaussée en devantures commerciales «historiques».

L'isolation de la toiture se fera si possible par l'intérieur ou éventuellement envisagée par l'extérieur (sarking) à condition de respecter l'architecture et la volumétrie de l'édifice. En cas d'intervention sur la charpente, il convient de suivre les proportions, la forme et le mode d'assemblage de la charpente d'origine. Elle implique également de bien traiter les bords de rive et de toiture pour dissimuler la surépaisseur générée.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

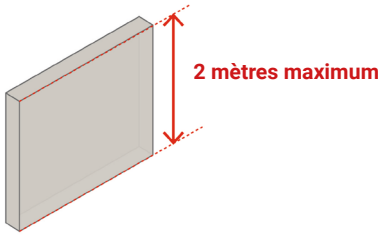
Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

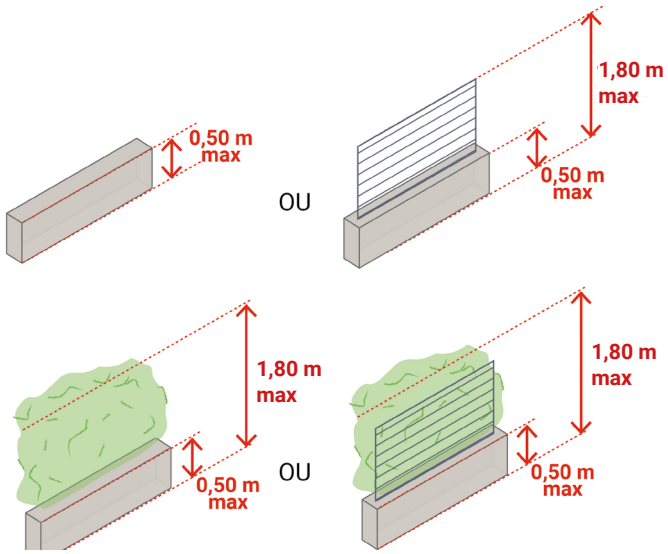
En bordure de voirie (publiques et/ou privées) ou emprise publique, les clôtures seront constituées :
- d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Illustration de la règle



Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour la réhabilitation de murs existants présentant une hauteur différente de la règle principale. Dans ce cas, la hauteur du mur existant pourra être maintenue.

Illustration de la règle



Sur les autres limites, elles seront constituées d'un mur bahut de 50 cm maximum surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m maximum.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/ thuyas...etc.) est interdite.
En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement).*

Lorsque les murs sont en pierres apparentes ou galets du Rhône, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial.

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Chaque parcelle ou opération doit présenter un

projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'au moins trois essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.

• *Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :*

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

• Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés).
Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Principe : Il est exigé au minimum 1 emplacement par logement créé dans le cadre d'une construction neuve.	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement (suite)	Exceptions : conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable : - aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat - aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;- aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; - aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation Il n'est pas exigé de places de stationnement pour la rénovation d'immeubles existants ou changement de destination à usage de logement.	ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m². L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé
Artisanat et commerces de détails Activités de services Bureau	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m², il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied. Il est alors exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².
Restauration	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Non réglementé.
Hébergement hôtelier		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Pluralité de destinations

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.
Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée.
La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.
Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU)*, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur *(notamment le règlement du service public d'assainissement)*.

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement.
C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Eaux des piscines privées non ouvertes au public

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

9.3. Assainissement - eaux pluviales

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

La récupération des eaux de pluie et son stockage en vue de réutilisation pour l'arrosage des plantations notamment est vivement encouragée.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

9.4. Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés, aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements. La localisation de l'emplacement dédié à la mise en place de dispositifs pour la collecte des déchets sera réalisée en accord avec le service gestion déchets de l'Agglo.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond au tissu résidentielle de l'enveloppe bâtie principale. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat composé d'une mixité des formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif). Cette zone comprend quelques équipements et/ou activités.

La zone UB comprend un sous-secteur UBa correspondant aux secteurs non desservis en assainissement collectif. Dans ces derniers, un dispositif autonome doit être mis en place.

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- des emplacements réservés (ER) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;
- des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.







La zone UB est concernée par un risque retrait-gonflement des argiles - se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées ; mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL).

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les nouvelles activités d'artisanat et commerce de détails ;
- la restauration ;
- le commerce de gros ;
- les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- les cinémas ;
- les nouveaux équipements d'intérêt collectif à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- les entrepôts ;
- les bureaux ;
- les centres de congrès ;
- la cuisine dédiée à la vente en ligne.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable *(se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).*

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions :

- L'extension des constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détails existantes sous réserve que la surface de plancher totale (existant + projet d'extension) n'excède pas 300 m² et sous réserve que le projet ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants ;

- Les constructions à vocation « d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle» sont autorisées sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel (les constructions ne doivent pas nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants) et que le stationnement lié à l'activité soit possible en dehors des voies et espaces publics.

- La réhabilitation et l'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics existants ;

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UB et UBa

Destinations	Sous-Destinations	zones UB et UBa
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
HABITATION	Logement	v
	Hébergement	v
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	v*
	Restauration	x
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v*
	Hôtel	x
	Autres hébergements hôteliers	x
	Cinéma	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x
	Salle d'art et de spectacles	x
	Équipements sportifs	x
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	x

Destinations	Sous-Destinations	zones UB et UBa
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	x
	Centre des congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Mixité fonctionnelle :
Non réglementé.

Mixité sociale :

- Toute opération d'habitat (opération neuve ; opération de réhabilitations ; renouvellement urbain et/ou opération de changement de destination) de 4 à 8 logements ou de 300 m² à 674 m² de surface de plancher devra affecter au minimum 30% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) ;
- Toute opération d'habitat de 9 logements ou plus ou de 675 m² de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 50% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur).

Dans le cas d'opérations de réhabilitations et/ou changements de destination, la règle s'applique sur le nombre de logements nouvellement créé.

Concernant le secteur concerné par l'OAP n°3 "quartier Canal du Moulin" : l'urbanisation du secteur devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH de Valence Romans Agglomération et le PADD. Aussi, 50 % minimum des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (LLS) - soit 11 logements minimum.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

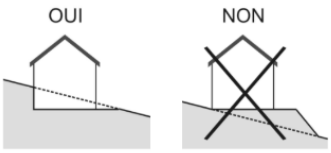
4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

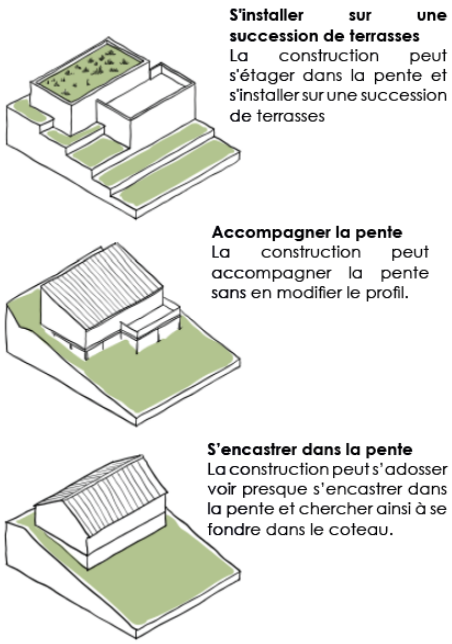
Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

Les constructions «sur champignons» sont strictement interdites.

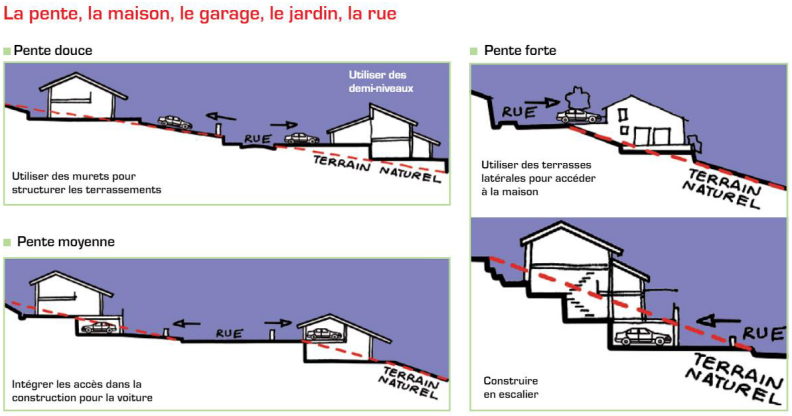


Les projets doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Dans le cas d'un terrain en pente, la construction devra :
- soit s'installer sur une succession de terrasses
- soit accompagner la pente
- soit s'encastrer dans la pente

Illustration de la règle

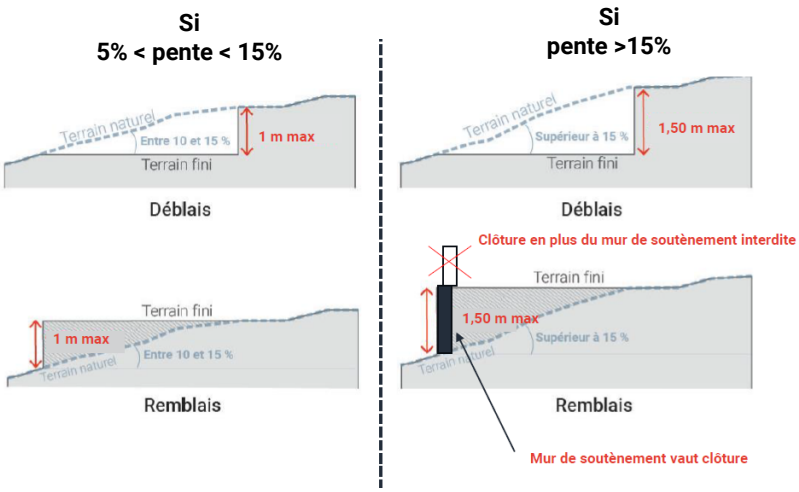


Source : CAUE 13



Source : CAUE 24

Illustration de la règle



Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché y compris dans la pente des talus. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder:
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 5% et 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

L'édification d'une clôture au-dessus d'un mur de soutènement est interdite *(cf. schéma de principe ci-dessus)*.

Afin de retenir les terrains en pente, il sera possible de recourir à des murs/murets ou encore à des enrochements. Ces derniers devront participer à l'intégration dans le site. Leur hauteur ne devra pas excéder 1 mètre ou 1,50 mètres en fonction de la pente du terrain *(se reporter au schéma de principe ci-dessus)*.

En cas d'enrochement, les blocs de pierre devront être de taille modérée et leur couleur devra se rapprocher de la couleur de la terre ou de la pierre locale. Les enrochements devront être végétalisés.

Les murs de soubassement en béton sont interdits.

Sauf contraintes techniques ou topographiques dûment justifiée, les talus doivent être plantés avec des essences locales *(se reporter à l'annexe du présent règlement)*.

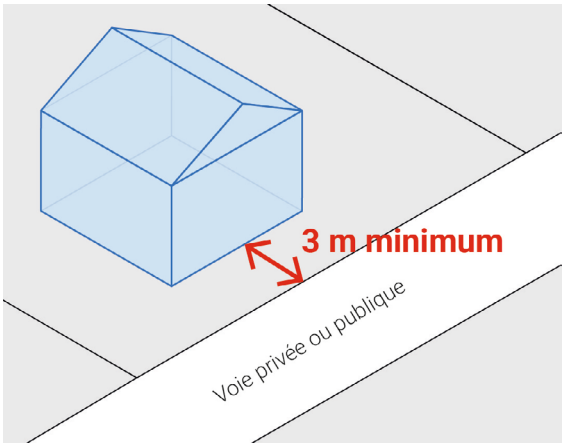
4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :
- En respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les annexes des constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Illustration de la règle



Cette règle ne s'applique pas vis-à-vis des voies ou cheminements modes doux.

Exceptions

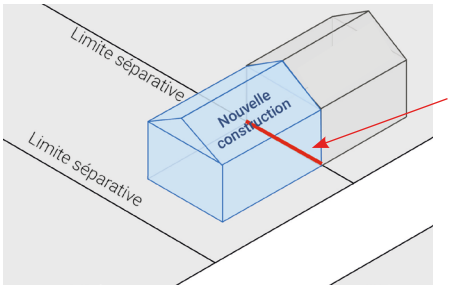
Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

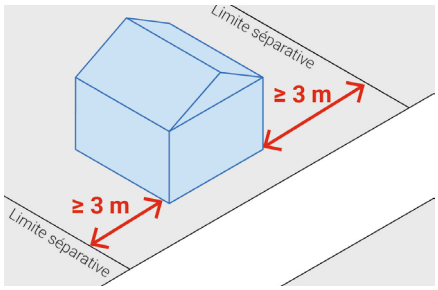
Principe

Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une constructions existante implantée en limite, les constructions principales doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Illustration de la règle



Implantation possible en limite séparative uniquement en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite

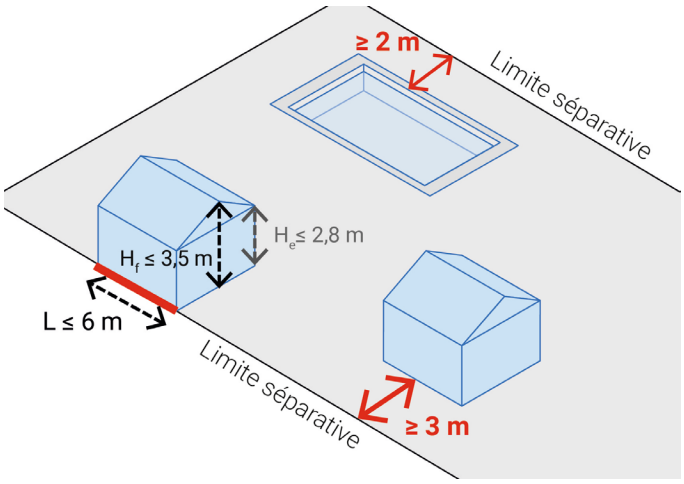


Dans les autres cas : obligation de respecter un recul minimum de 3 mètres vis à vis des limites séparatives

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.



Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant.
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
• d'une demande de dérogation dûment justifiée

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

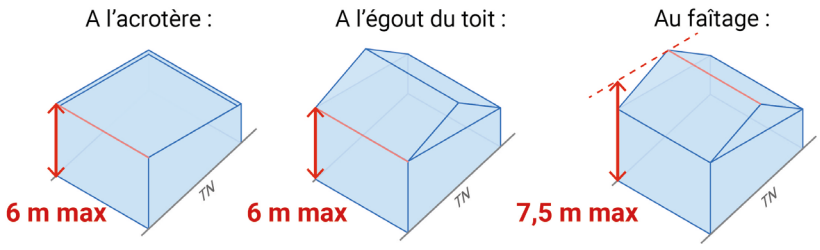
Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas.
Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

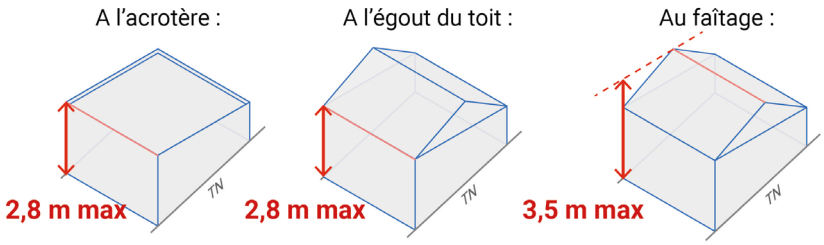
Dans l'ensemble des zones UB et UBa à l'exception du secteur couvert par l'OAP n°3 (quartier Canal du Moulin) : La hauteur des constructions ne doit pas excéder **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,50 mètres au faîtage, soit R+1.**

Illustration de la règle



La hauteur des annexes sera limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

Illustration de la règle



Concernant le secteur couvert par l'OAP n°3 (quartier Canal du Moulin) : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,5 mètres (mesurée du terrain naturel à l'aplomb de chaque point de façade, jusqu'au sommet de l'acrotère ou du faîtage) pour tout immeuble de logements collectifs de typologie R+1+attique.
Pour les autres constructions (autre qu'immeuble collectif) et annexes : *se reporter à la règle de la zone UB et UBa.*

Dérogation aux règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

Hauteur et isolation **:** en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.
La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale **:** en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique *(Se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement)* ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :
-Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :
- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

■ Forme architecturale

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en ouvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Concernant les constructions traditionnelles existantes : leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.
Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardées.

■ Murs, enduits et façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêture bois, support pour plantations grimpantes).

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

■ Ouvertures

• Concernant les opérations de réhabilitation/rénovation :
Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

• Concernant les constructions neuves : Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

■ Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.
Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

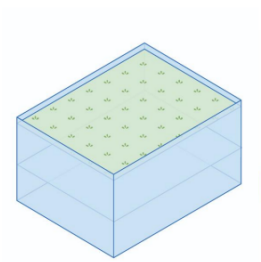
Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée.

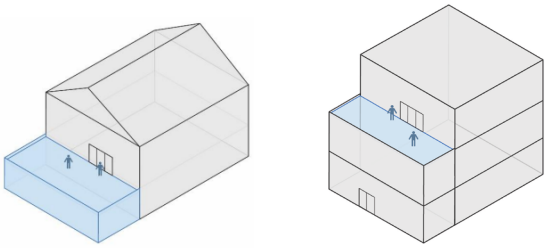
Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas de construction réalisée en R+étages ou pour les attiques des logements collectifs *(se reporter au schéma illustratif ci-dessous)* ;
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 60 m² maximum.
- Pour les extensions d'une construction existante réalisée en R+étages sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les toitures d'aspect goudronné ou bétonné sont interdites.

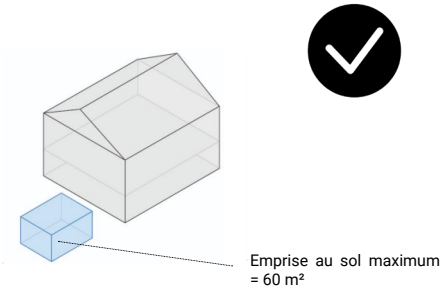
Illustration de la règle



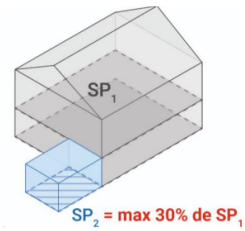
Toiture végétalisée



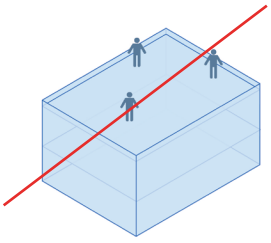
Toiture avec fonction de terrasse



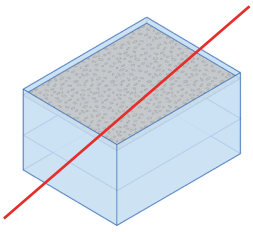
Annexe



Extension modérée



Toiture terrasse au sommet d'une construction



Toiture goudronnée interdite

■ Éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,
- Les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ;
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent, dans la mesure du possible, être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.
Lorsque cela est possible, les blocs des pompes à chaleur seront positionnés à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
Le fractionnement (effet« post-it ») est proscrit.
Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).
Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.
En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou« béquille » sont interdits.
En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves qu'elles ne dépassent pas l'acrotère.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

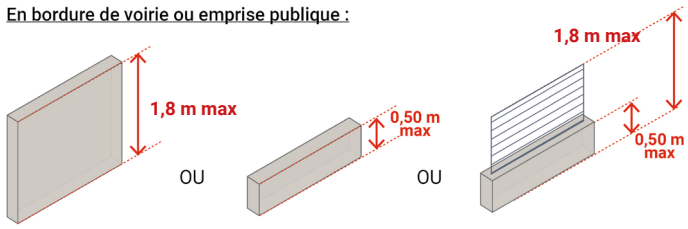
Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Les clôtures seront constituées :

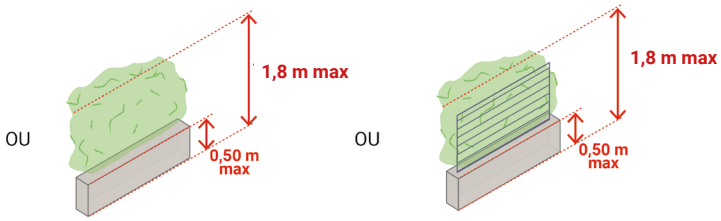
- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre

- Soit d'un mur bahut de 50 cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre

• En bordure de voirie ou emprise publique :



Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour la réhabilitation de murs existants présentant une hauteur différente de la règle principale.



La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes ou galets du Rhône, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial.

En limite avec les zones A et N, les clôtures sont autorisées à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.

Prise en compte du risque inondation : dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, des prescriptions différentes seront appliquées aux clôtures afin de permettre le libre écoulement de l'eau et ainsi intégrer les prescriptions du PPRi ou de la carte des aléas inondations *(se reporter aux annexes du PLU)*.

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Coefficient de pleine terre (CPT) : le CPT *(se reporter aux dispositions générales du règlement)* suivant est exigé :
- Pour les projets réalisés sur un tènement dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum
-Pour les projets réalisés sur un tènement dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront pas être regroupés sur un même secteur. Ils devront être répartis sur l'ensemble de la surface de stationnement.

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'au moins trois essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.
Une diversité d'essences *(se reporter à la liste annexée au présent règlement)* et de type de plantations (essences hautes, essences basses…) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

• Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

• Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés).

Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Principe : Il est exigé au minimum 1,5 places par logement neuf arrondies à l'entier supérieur. Il est également exigé : - Au minimum 1 place par logement dans le cas d'une rénovation d'un bâti existant (réhabilitation et/ou changement de destination). - Au minimum 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension conduisant à la création de logements. Il est également exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur. *Exceptions : conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable* *- Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat* *- Aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;* *- Aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;* *- Aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.*	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m². L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé
Artisanat et commerces de détails Activités de services Bureau	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m², il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Artisanat et commerces de détails Activités de services Bureau (suite)		Il est alors exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².
Restauration	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité	Non réglementé.
Hébergement hôtelier		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Pluralité de destinations

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies précédemment.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.
Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.
Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau

public de distribution d'eau potable.
Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU),* tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

Concernant la zone UBa notamment : En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement.
C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Eaux des piscines privées non ouvertes au public

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

9.3. Assainissement - eaux pluviales

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

eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

9.4. Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés, aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements. La localisation de l'emplacement dédié à la mise en place de dispositifs pour la collecte des déchets sera réalisée en accord avec le service gestion déchets de l'Agglo.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone







La zone UH correspond au tissu résidentiel des enveloppes secondaires (hameaux) identifiés dans le projet d'aménagement et de développement durables à savoir : Le Chez, La Gare, Les Josserands, Les Pécolets, La Paillasse et les Battendons.

Il s'agit de zone urbaine à vocation principale d'habitat essentiellement composé d'habitat individuel. Cette zone comprend quelques équipements et/ou activités.

La zone UH comprend un sous-secteur UH correspondant au hameau de La Paillasse. Ce dernier présente des caractéristiques architecturales ainsi que des destinations et sous-destinations spécifiques.*

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- Des emplacements réservés (ER) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.
- Une zone de sauvegarde non encore exploitée *(se repoter aux dispositions générales du présent règlement)*

La zone UH est concernée par un risque inondation et un aléa retrait-gonflement des argiles - se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées ; mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL).

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles activités d'artisanat et commerce de détails ;
- La restauration ;
- Le commerce de gros ;
- En zone UH*uniquement, les nouvelles activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les nouveaux équipements d'intérêt collectif à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- Les nouvelles industries ;
- Les entrepôts sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- Les bureaux ;

- Les centres de congrès ;
- La cuisine dédiée à la vente en ligne.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable *(se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).*

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatible avec la prise en compte du risque inondation, sont autorisés :

- **Dans l'ensemble des zones UH et UH *** :

- L'extension des constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détails existantes sous réserve que la surface de plancher totale (existant + projet d'extension) n'excède pas 300 m² et sous réserve que le projet ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants ;

- La réhabilitation et l'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics existants ;

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

- **Dans les zones UH uniquement** :

- L'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions appartenant à la sous destination « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle» sont autorisées sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m² ; qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel (les constructions ne doivent pas nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants) et sous réserve que le stationnement lié à l'activité soit possible en dehors des voies et espaces publics.

- Dans la zone UH* uniquement :

- L'extension des constructions existantes appartenant à la sous-destination "activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle" est autorisée sous réserve que la surface de plancher totale (existant + projet d'extension) n'excède pas 300 m² et sous réserve que le projet ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, à la tranquillité des quartiers environnants et sous réserve d'être compatible avec la prise en compte du risque inondation.

- L'extension des entrepôts existants sous réserve sous réserve que le projet ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, à la tranquillité des quartiers environnants et sous réserve d'être compatible avec la prise en compte du risque inondation. La surface de plancher est limitée à 300 m².

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UH et UH*

Destinations	Sous-Destinations	zone UH	zone UH*
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x	x
	Exploitation forestière	x	x
HABITATION	Logement	v	v
	Hébergement	v	v

Destinations	Sous-Destinations	zone UH	zone UH*
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	v*	v*
	Restauration	x	x
	Commerce de gros	x	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v*	v*
	Hôtel	x	x
	Autres hébergements hôteliers	x	x
	Cinéma	x	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v*	v*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	v*	v*
	Salle d'art et de spectacles	v*	v*
	Équipements sportifs	v*	v*
	Lieux de culte	x	v*
	Autres équipements recevant du public	v*	v*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x	x
	Entrepôt	x	v*
	Bureau	x	x
	Centre des congrès et d'exposition	x	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Mixité fonctionnelle :
Non réglementé.

Mixité sociale :

Toute opération d'habitat (opération neuve ; opération de réhabilitations ; renouvellement urbain et/ ou opération de changement de destination) de 4 à 8 logements ou de 300 m² à 674 m² de surface de plancher devra affecter au minimum 30% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) ;
- Toute opération d'habitat de 9 logements ou plus ou de 675 m² de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 50% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur).

Dans le cas d'opérations de réhabilitations et/ou changements de destination, la règle s'applique sur le nombre de logements nouvellement créé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

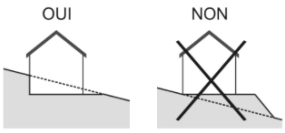
4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

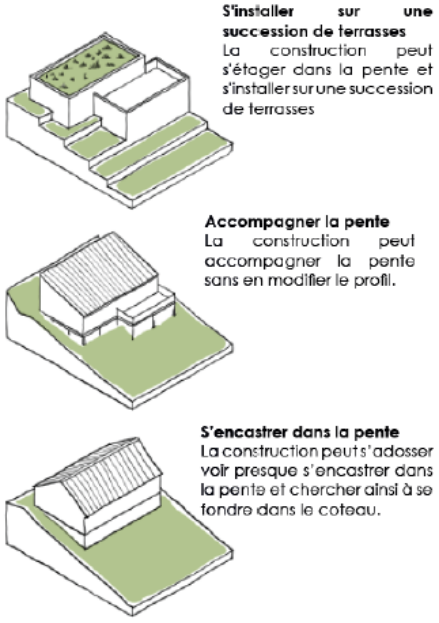
Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

Les constructions «sur champignons» sont strictement interdites.

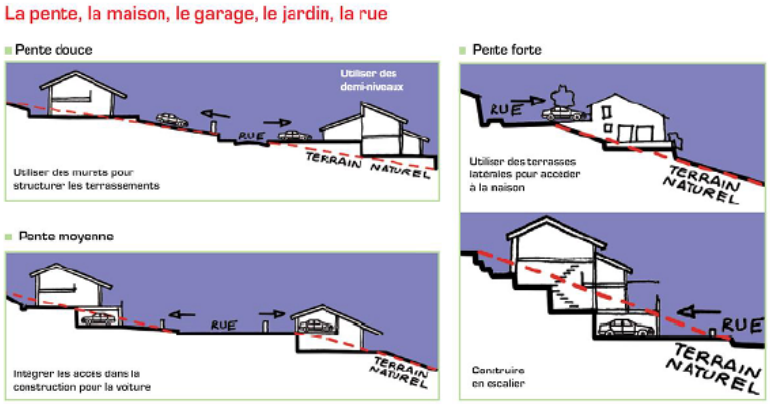


Les projets doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Dans le cas d'un terrain en pente, la construction devra :
- soit s'installer sur une succession de terrasses
- soit accompagner la pente
- soit s'encastrer dans la pente

Illustration de la règle



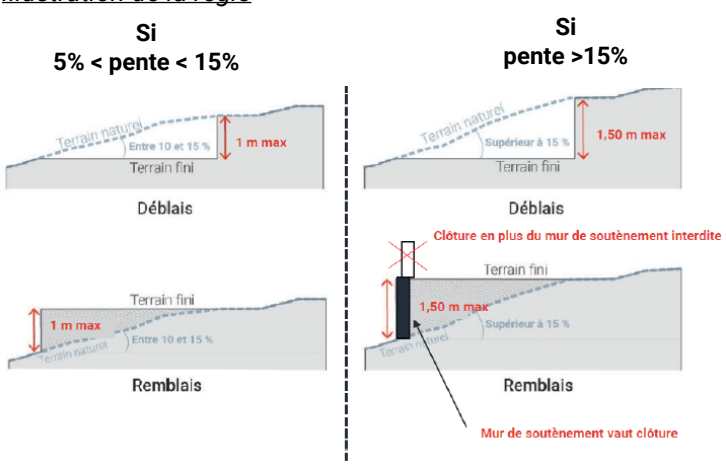
Source : CAUE 13



Source : CAUE 24

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché y compris dans la pente des talus. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder:
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 5% et 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Illustration de la règle



L'édification d'une clôture au-dessus d'un mur de soutènement est interdite *(cf. schéma de principe cidessus)*.

Afin de retenir les terrains en pente, il sera possible de recourir à des murs/murets ou encore à des enrochements. Ces derniers devront participer à l'intégration dans le site. Leur hauteur ne devra pas excéder 1 mètre ou 1,50 mètres en fonction de la pente du terrain *(se reporter au schéma de principe ci-dessus)*.

En cas d'enrochement, les blocs de pierre devront être de taille modérée et leur couleur devra se rapprocher de la couleur de la terre ou de la pierre locale. Les enrochements devront être végétalisés.

Les murs de soubassement en béton sont interdits.

Sauf contraintes techniques ou topographiques dûment justifiée, les talus doivent être plantés avec des essences locales *(se reporter à l'annexe du présent règlement)*.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies ;
- soit à l'alignement des constructions existantes limitrophes ;
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone UH* : en cas d'implantation en recul vis à vis de l'alignement ou emprise publique, un effet de rue sera toutefois recherchée sur la totalité de la façade de la parcelle. Un principe d'alignement devra être maintenu via la clôture notamment.

Les annexes des constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant.

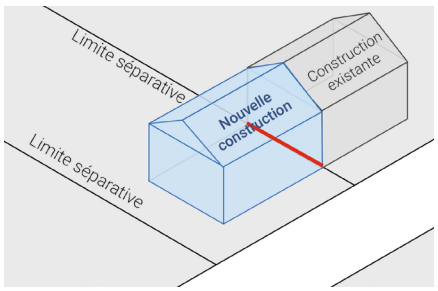
Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

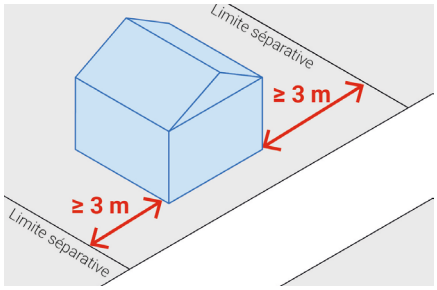
Principe

Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite séparative, les constructions principales doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Illustration de la règle



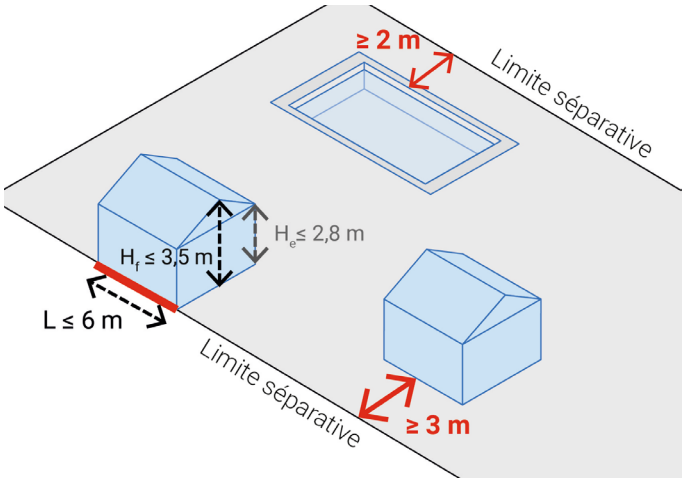
Implantation possible en limite séparative uniquement en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite



Dans les autres cas : obligation de respecter un recul minimum de 3 mètres vis à vis des limites séparatives

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.



L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin.La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant.
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
• d'une demande de dérogation dûment justifiée

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

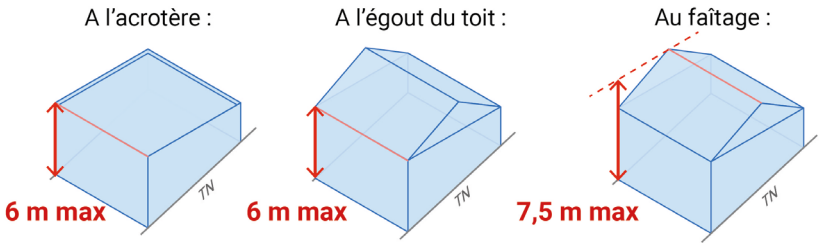
Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas.
Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

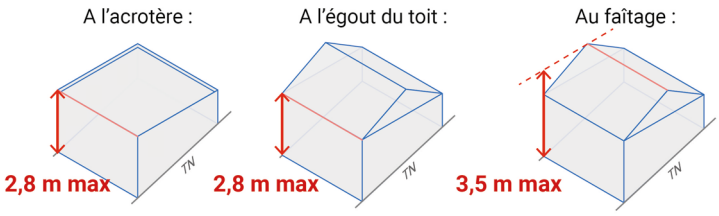
La hauteur des constructions ne doit pas excéder **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,50 mètres au faîtage (soit R+1).**

Illustration de la règle



La hauteur des annexes sera limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

Illustration de la règle



Dérogation aux règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

Hauteur et isolation **:** en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.
La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale **:** en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique *(Se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement)* ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :
-Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.
Et sous réserve que :
- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

■ Forme architecturale

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en ouvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Concernant les constructions traditionnelles existantes : leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.
Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardées.

■ Murs, enduits et façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêture bois, support pour plantations grimpantes).

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

■ Ouvertures

• Concernant les opérations de réhabilitation/rénovation :
Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

• Concernant les constructions neuves : Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Percements et encadrements : Les balcons, les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonnés en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.

Génoises et corniches :
Les corniches en génoise devront être conservées ou restaurées.

■ Menuiserie

Concernant la zone UH* : En cas de remplacement de menuiseries, la forme de la baie d'origine sera respectée. Le même type de menuiserie sera utilisé pour l'ensemble de la façade.
Les menuiseries en bois (ou aspect similaire) seront privilégiées plutôt que l'aluminium ou le PVC.

Volets : Les volets battants bois seront privilégiés. Leur teinte devra s'harmoniser avec les éléments du voisinage.
Dans le cas de volets roulants : la pose du coffret se fera à l'intérieur du logement. A défaut, le coffret sera dissimulé par un lambrequin décoré ou stylisé en harmonie avec la façade d'origine.

Les garde-corps ou barre d'appuis de fenêtres ou balcons seront conservés. Ils pourront être repeints

■ Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.
Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

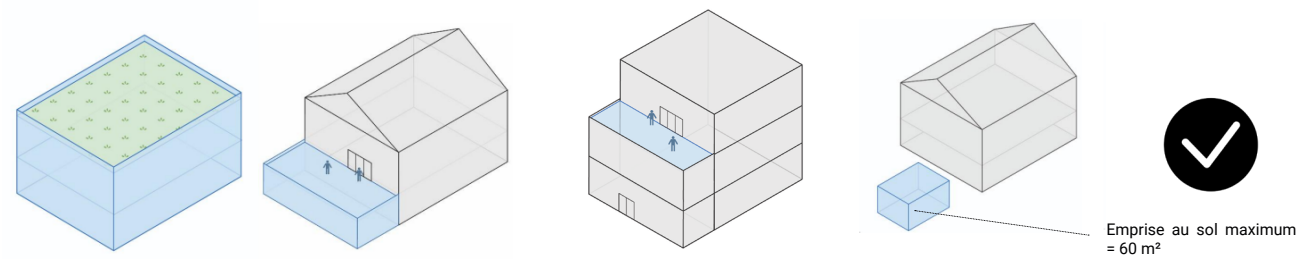
Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée.

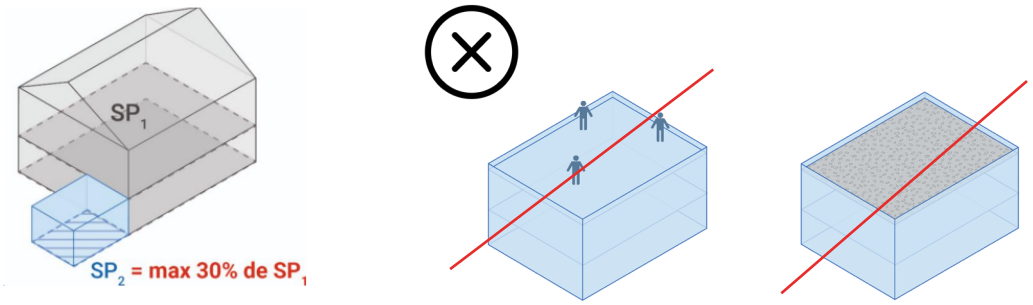
Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas de construction réalisée en R+étages ou pour les attiques des logements collectifs (se reporter au schéma illustratif ci-dessous) ;
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 60 m² maximum.
- Pour les extensions d'une construction existante réalisée en R+étages sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les toitures d'aspect goudronné ou bétonné sont interdites.

Illustration de la règle



Toiture végétalisée *Toiture avec fonction de terrasse* *Annexe*



Extension modérée

■ Éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,
- Les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ;
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent , dans la mesure du possible, être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Lorsque cela est possible, les blocs des pompes à chaleur seront positionnés à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
Le fractionnement (effet« post-it ») est proscrit.
Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).
Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.
En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou« béquille » sont interdits.
En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves qu'elles ne dépassent pas l'acrotère.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

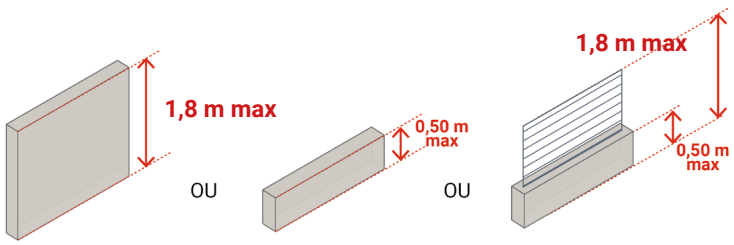
L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

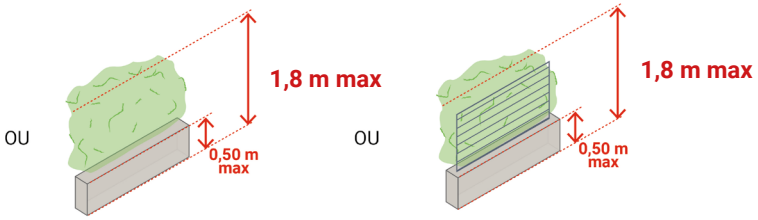
Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre

- Soit d'un mur bahut de 50 cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre



Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour la réhabilitation de murs existants présentant une hauteur différente de la règle principale.



La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes ou galets du Rhône, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial.

En limite avec les zones A et N, les clôtures sont autorisées à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.

Prise en compte du risque inondation : dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, des prescriptions différentes seront appliquées aux clôtures afin de permettre le libre écoulement de l'eau et ainsi intégrer les prescriptions du PPRi ou de la carte des aléas inondation *(se reporter aux annexes du PLU)*.

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Coefficient de pleine terre (CPT) : le CPT *(se reporter aux dispositions générales du règlement)* suivant est exigé :
- Pour les projets réalisés sur un tènement dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum
-Pour les projets réalisés sur un tènement dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront pas être regroupés sur un même secteur. Ils devront être répartis sur l'ensemble de la surface de stationnement.

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'au moins trois essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.
Une diversité d'essences *(se reporter à la liste annexée au présent règlement)* et de type de plantations (essences hautes, essences basses…) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

• Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

• Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés).
Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris les changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Principe : Il est exigé au minimum 1,5 places par logement neuf arrondies à l'entier supérieur. Il est également exigé : - Au minimum 1 place par logement dans le cas d'une rénovation d'un bâti existant (réhabilitation et/ou changement de destination). - Au minimum 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension conduisant à la création de logements. Il est également exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur. *Exceptions : conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable* *- Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat* *- Aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;*	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé
Artisanat et commerces de détails Activités de services Industrie Bureau *(Sous réserves d'être autorisés dans ladite zone)*	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m², il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied. Il est alors exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².
Restauration Hébergement hôtelier	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Non réglementé.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Pluralité de destinations

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies précédemment.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.

Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.
Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent

pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU)*, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement.
C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Eaux des piscines privées non ouvertes au public

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

9.3. Assainissement - eaux pluviales

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

9.4. Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés, aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements. La localisation de l'emplacement dédié à la mise en place de dispositifs pour la collecte des déchets sera réalisée en accord avec le service gestion déchets de l'Agglo.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux principales d'équipements d'intérêt collectif et services publics : caserne des pompiers ; pôle d'équipements du centre-bourg ; cimetière ...

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- Des emplacements réservés (ER) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UE est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles - se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les habitations
- Les commerces et activités de services
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
- Les lieux de culte.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable *(se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).*

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel alentour sont autorisés l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux interdits à l'article 1.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UE

Destinations	Sous-Destinations	zone UE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
HABITATION	Logement	x
	Hébergement	x

Destinations	Sous-Destinations	zone UE
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x
	Restauration	x
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hôtel	x
	Autres hébergements hôteliers	x
	Cinéma	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	v
	Salle d'art et de spectacles	v
	Équipements sportifs	v
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	v
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	x
	Centre des congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Mixité fonctionnelle :

Non réglementé.

Mixité sociale :

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

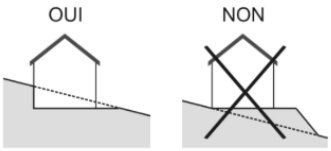
4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

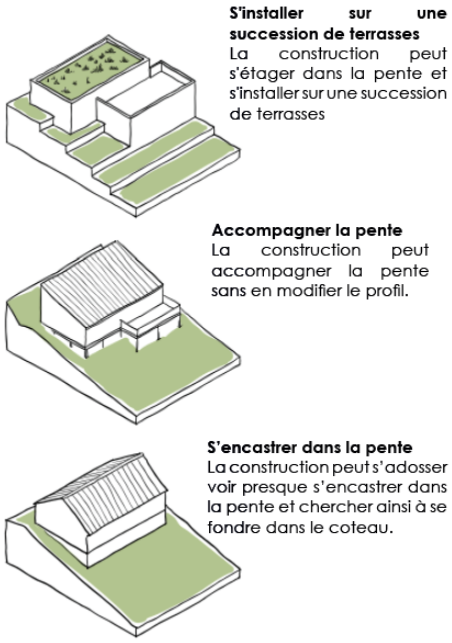
Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

Les constructions «sur champignons» sont strictement interdites.

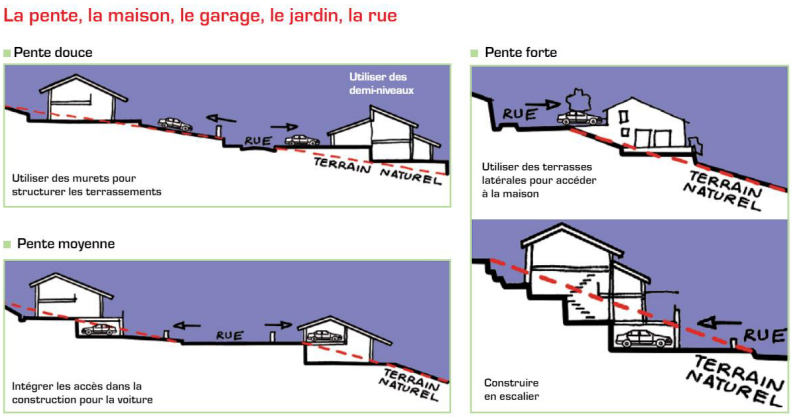


Les projets doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Dans le cas d'un terrain en pente, la construction devra :
- soit s'installer sur une succession de terrasses
- soit accompagner la pente
- soit s'encastrer dans la pente

Illustration de la règle



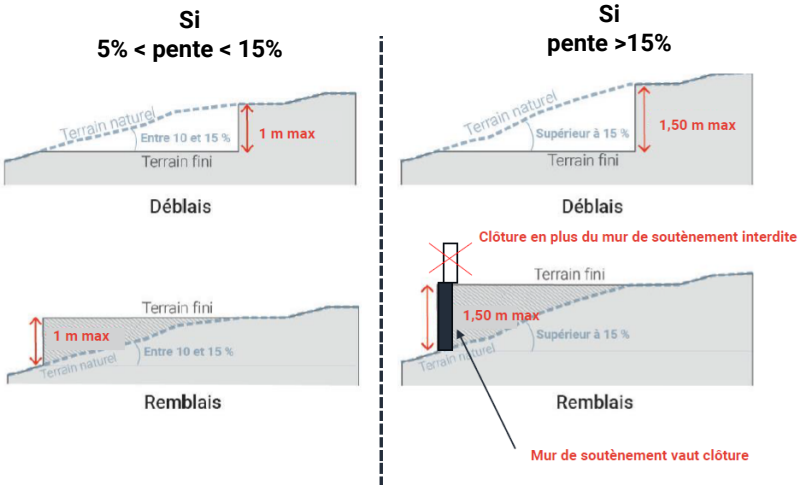
Source : CAUE 13



Source : CAUE 24

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché y compris dans la pente des talus. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder:
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 5% et 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Illustration de la règle



L'édification d'une clôture au-dessus d'un mur de soutènement est interdite *(cf. schéma de principe ci-dessus).*

Afin de retenir les terrains en pente, il sera possible de recourir à des murs/murets ou encore à des enrochements ou gabions. Ces derniers devront participer à l'intégration dans le site. Leur hauteur ne devra pas excéder 1 mètre ou 1,50 mètre en fonction de la pente du terrain *(se reporter au schéma de principe ci-dessus).*

En cas d'enrochement, les blocs de pierre devront être de taille modérée et leur couleur devra se rapprocher de la couleur de la terre ou de la pierre locale. Les enrochements devront être végétalisés.

Les murs de soubassement en béton sont interdits.

Sauf contraintes techniques ou topographiques dûment justifiée, les talus doivent être plantés avec des essences locales *(se reporter à l'annexe du présent règlement).*

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe

L'implantation est laissée libre.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

L'implantation est laissée libre.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas. Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

■ Forme architecturale

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en ouvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

■ Murs, enduits et façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif.

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

■ Toitures

Les toitures pourront être :

- soit à pans :

Dans ce cas, la pente du toit doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.
Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus.

Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée ou en zinc.

- soit plate :

Dans ce cas, elles devront obligatoirement répondre à une exigence environnementale ou énergétique (régulation des débits d'orage, effet thermique, améliorer le confort acoustique, favoriser la biodiversité....).
Une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie sera exigée.
Les toitures d'aspect goudronné sont interdites.

■ Éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs ou tout autre dispositifs techniques devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent, dans la mesure du possible, être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
Le fractionnement (effet« post-it ») est proscrit.
Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).
Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.
En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou« béquille » sont interdits.
En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves qu'elles ne dépassent pas l'acrotère.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes ou galets du Rhône, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial.

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Chaque opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront pas être regroupés sur un même secteur. Ils devront être répartis sur l'ensemble de la surface de stationnement.

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'au moins trois essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.
Une diversité d'essences *(se reporter à la liste annexée au présent règlement)* et de type de plantations (essences hautes, essences basses…) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

• Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

• Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés).
Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec l'équipement envisagé.

Les constructions devront être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles. Ces locaux devront être accessibles de plain-pied.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.
Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié. La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.
Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU),* tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement.
C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

9.3. Assainissement - eaux pluviales

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

9.4. Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone UL correspond au site d'équipement d'intérêt collectif des Clévos.

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UL est concernée par un risque inondation et un aléa retrait-gonflement des argiles - se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.





SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées ; mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL) ;

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les logements
- Le commerce de gros
- Les lieux de culte
- Les industries
- Les entrepôts
- La cuisine dédiée à la vente en ligne.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable *(se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).*

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel alentour **et sous réserve d'être réalisé au sein des constructions existantes** sont autorisés :
- L'hébergement ;
- L'artisanat et le commerce de détails ;
- La restauration ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Le cinéma ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux interdits à l'article 1
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UL

Destinations	Sous-Destinations	zone UL
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
HABITATION	Logement	x
	Hébergement	v
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	v
	Restauration	v
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v
	Hôtel	v
	Autres hébergements hôteliers	v
	Cinéma	v
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	v
	Salle d'art et de spectacles	v
	Équipements sportifs	v
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	v
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	v
	Centre des congrès et d'exposition	v
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

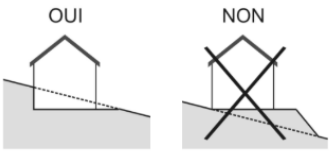
4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

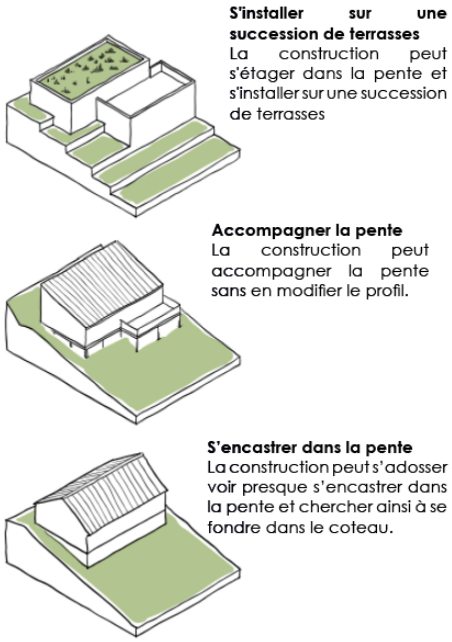
Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

Les constructions «sur champignons» sont strictement interdites.

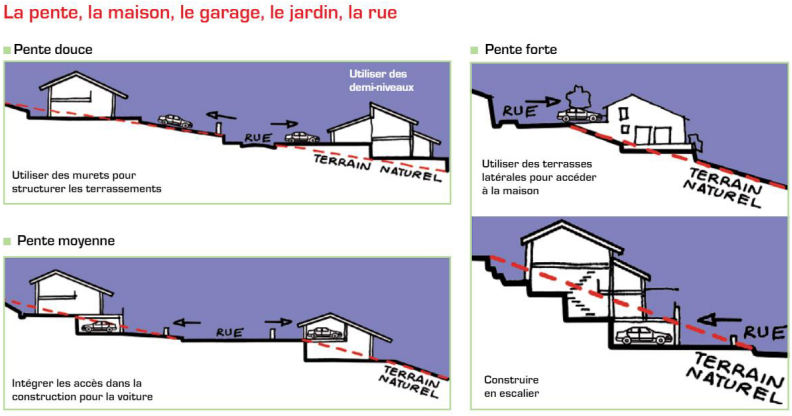


Les projets doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Dans le cas d'un terrain en pente, la construction devra :
- soit s'installer sur une succession de terrasses
- soit accompagner la pente
- soit s'encastrer dans la pente

Illustration de la règle



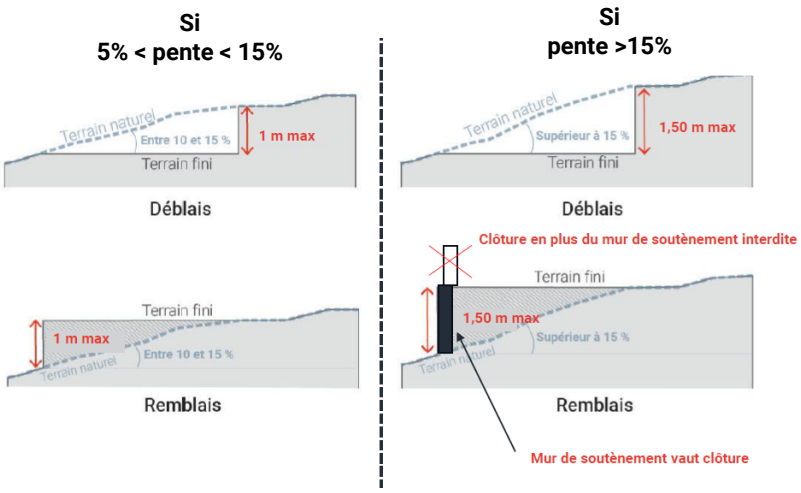
Source : CAUE 13



Source : CAUE 24

Illustration de la règle

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché y compris dans la pente des talus. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder:
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 5% et 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.



L'édification d'une clôture au-dessus d'un mur de soutènement est interdite *(cf. schéma de principe ci-dessus)*.

Afin de retenir les terrains en pente, il sera possible de recourir à des murs/murets ou encore à des enrochements ou gabions. Ces derniers devront participer à l'intégration dans le site. Leur hauteur ne devra pas excéder 1 mètre ou 1,50 mètre en fonction de la pente du terrain *(se reporter au schéma de principe ci-dessus)*.

En cas d'enrochement, les blocs de pierre devront être de taille modérée et leur couleur devra se rapprocher de la couleur de la terre ou de la pierre locale. Les enrochements devront être végétalisés.

Les murs de soubassement en béton sont interdits.

Sauf contraintes techniques ou topographiques dûment justifiée, les talus doivent être plantés avec des essences locales *(se reporter à l'annexe du présent règlement)*.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe

Non réglementé

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Non réglementé

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas.
Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

Non réglementé

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

- **Murs, enduits et façades**

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif.

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

- **Ouvertures**

En cas de nouvelles ouvertures sur les façades existantes, la composition générale de la façade devra être respectée.
Les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonnés en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.

Les corniches en génoise devront être conservées ou restaurées

- **Toitures**

En cas de réhabilitation des toitures existantes ; les pentes d'origine devront être maintenues.

Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes ou matériau d'aspect similaire, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée ou en zinc.

Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture, pour éviter un effet de superstructures surajoutées *(se reporter à l'article 5.2).*

- **Éléments techniques**

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs ou tout autre dispositifs techniques devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent, dans la mesure du possible, être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
Le fractionnement (effet« post-it ») est proscrit.
Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).
Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.
En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou« béquille » sont interdits.
En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves qu'elles ne dépassent pas l'acrotère.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial.

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Chaque opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront pas être regroupés sur un même secteur. Ils devront être répartis sur l'ensemble de la surface de stationnement.

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'au moins trois essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement).*

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

• Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en

application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

• Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés).
Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec l'équipement envisagé.

Les constructions devront être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles. Ces locaux devront être accessibles de plain-pied.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.
Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU),* tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement.
C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

9.3. Assainissement - eaux pluviales

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

9.4. Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui







Caractère de la zone

La zone Ui correspond aux différents secteurs à vocation économique. Elle comprend plusieurs sous-secteurs encadrant les destinations et sous-destinations possibles.
- La zone Ui correspond aux zones d'activités de Blacheronde, Fiancey et La Paillasse. *Elle comprend un sous-secteur Uip correspond à l'espace de stationnement et de stockage de la carrosserie Vincent.*
- La zone Ui* correspond à la zone d'activités des Bosses et des Basseaux;
- La zone Ui1 correspond à la zone d'activités des Caires.

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- Des emplacements réservés (ER) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.
- Une zone de sauvegarde non encore exploitée (se reporter aux dispositions générales du présent règlement).

Les zones Ui sont concernées par un risque inondation ; un aléa retrait-gonflement des argiles ; un risque de transport de matières dangereuses ainsi que par des installations classées / se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Dans l'ensemble des zones, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L'hébergement ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

En zone Ui uniquement, sont également interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- L'artisanat et le commerce de détails ;
- La restauration ;
- Le commerce de gros ;

- Les hôtels ;
- La cuisine dédiée à la vente en ligne.

En zone Ui1 uniquement, sont également interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- Le commerce et activités de services ;
- Les bureaux ;
- La cuisine dédiée à la vente en ligne.

En zone Uip uniquement : toute nouvelle construction à l'exception de celle autorisée spécifiquement à l'article 2 est interdite.

En zone Ui* uniquement : sont interdites les nouvelles constructions à destination d'hôtels ou à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable *(se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)*.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatible avec la prise en compte des risques et nuisances,

2.1. Sont autorisés dans l'ensemble des zones :

- Le stockage et le dépôt de matériaux de plein air, aux conditions suivantes :
    - Qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone ;
    - Qu'ils soient localisés et aménagés de façon à ne pas être visibles depuis des voies publiques.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

- Les constructions à usage de logement de gardiennage sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité (la nécessité du logement devra être précisément justifiée) et dans la mesure ou ce logement est intégré à l'un des bâtiments d'activités. La surface de plancher du logement est limitée à 45 m²

- Pour les habitations existantes, régulièrement édifiées, hors logement de gardiennage, sont autorisées:
    - la création de piscine
    - la réalisation d'extensions sous réserve que la totalité de la surface de plancher (existant + extension) n'excède pas 200 m².
    - la création d'annexes sous réserve que la superficie totale et cumulée de ces dernières n'excède pas 60 m².

Sont également autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modifications des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2. Sont autorisés **en zone Ui uniquement** :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux.

2.3. Sont autorisés **en zone Uip uniquement** :
- Les aménagements et/ou construction dédiés à la gestion du stationnement des salariés.

2.4. Sont autorisés **en zone Ui* uniquement** :

- L'artisanat et le commerce de détails sous réserve que la surface de vente soit égale ou supérieure à 300 m² ;
- La restauration ;
- Le commerce de gros ;
- L'évolution des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes ;
- L'évolution des hôtels existants ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux ;
- La cuisine dédiée à la vente en ligne.

2.5. Sont autorisés **en zone Ui1 uniquement** :

- Les industries ;
- Les entrepôts.

Prise en compte des divers risques et nuisance : au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit…), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 7 à 11 du présent règlement (Dispositions Générales). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations des zones UI, UI* et UI1

Destinations	Sous-Destinations	zone Ui	zone Ui*	zone Ui1
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x	x	x
	Exploitation forestière	x	x	x
HABITATION	Logement	v*	v*	v*
	Hébergement	x	x	x
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x	v*	x
	Restauration	x	v	x
	Commerce de gros	x	v	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v	v*	x
	Hôtel	x	v*	x
	Autres hébergements hôteliers	x	x	x
	Cinéma	x	x	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x
	Salle d'art et de spectacles	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	x
	Lieux de culte	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Destinations	Sous-Destinations	zone Ui	zone Ui*	zone Ui1
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	v	v	v
	Entrepôt	v	v	v
	Bureau	v	v	x
	Centre des congrès et d'exposition	x	x	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	v	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

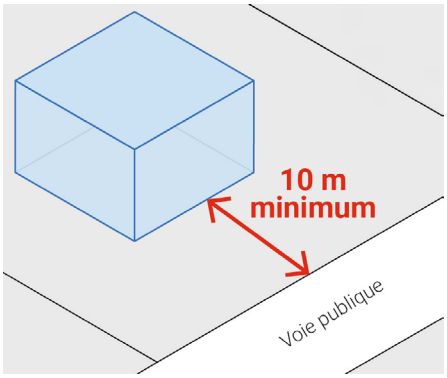
Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.2.1. Concernant les zones Ui et Ui* :

Illustration de la règle



Principe

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier et/ou à créer.

Exceptions

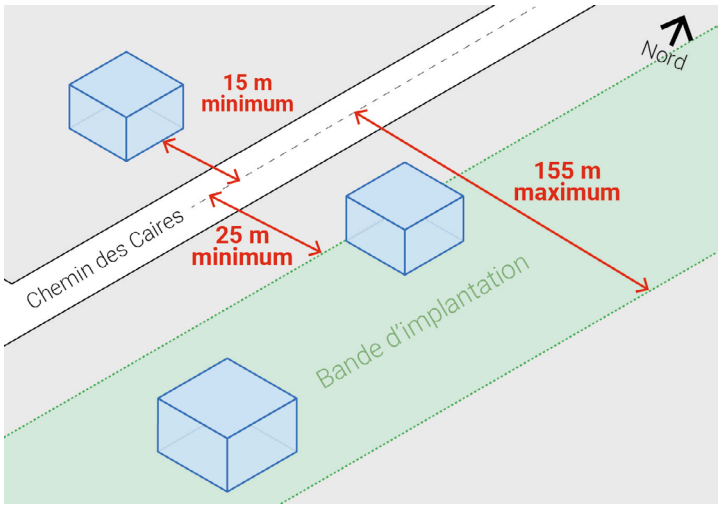
Des implantations différentes peuvent être admises :
- Dans le cas de reconstruction ; restauration ou extension de bâtiments existants antérieur à la date du présent PLU sous réserves de ne pas aggraver la sécurité ou la visibilité. Dans tous les cas, le recul existant vis à vis des voies et emprises publiques ne devra pas être réduit.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés à l'article 2.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.2.2. Concernant la zone Ui1 :

Illustration de la règle



Principe

Par rapport à l'axe des Caires, et sauf indication contraire au document graphique, toute construction doit être implantée :
- Dans une bande comprise entre 25 et 155 mètres à l'Est de l'axe de la voie communale
- en respectant un recul de 15 mètres à l'Ouest de l'axe de la voie communale.

Toute construction est implantée en alignement par rapport à ces reculs.

Par rapport à l'axe de l'autoroute A7 : se reporter aux indications mentionnées dans le règlement graphique.

Le long du chemin des Battendons et des futures voies publiques autres que celles mentionnées ci-dessus, un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sera exigé.

Exceptions

Il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

Les règles d'implantation ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Sauf dispositions contraires liées aux installations classées, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter le risque de propagation d'incendie.
- Soit en respectant un recul minimum de 5 mètres.

En limite de zone Ui, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être admises jouxtant la limite séparative lorsqu'elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises :
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés à l'article 2.
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant.

Les débords de toiture, les pare soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.
Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
- D'une demande de dérogation dûment justifiée

Les règles d'implantation ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas.
Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

4.6.1. Concernant les zones Ui ; Ui* et Uip :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

4.6.2. Concernant la zone Ui1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

4.6.3. Exceptions :

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les restaurations /extensions et reconstructions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux règles principales ci-dessus sans toutefois dépasser la hauteur initiale au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Concernant les lignes électriques faisant l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique : se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à ladite servitude en annexe du PLU.

4.6.4. Dérogation aux règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

Hauteur et isolation **:** en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.
La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale **:** en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique *(Se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement)* ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :
-Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.
Et sous réserve que :
- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

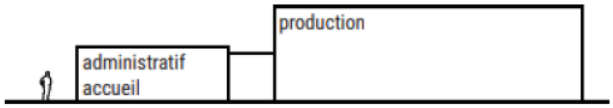
- **Forme architecturale et usages**

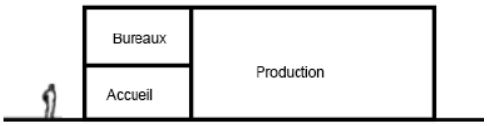
Tout projet de construction devra présenté un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Des formes simples, adaptées aux usages seront recherchées.

La cohérence architecturale sera recherchée selon les différents usages mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.





Les parties en façade à mettre en valeur pourront ressortir des volumes importants. Cette disposition permettra de favoriser l'accroche visuelle en mettant au second plan le bâtiment imposant.
On pourra également atténuer les masses disproportionnées par des aménagements paysagers venant rompre les volumes.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

Concernant la zone Ui1 spécifiquement :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Les bâtiments principaux comprendront des volumes de base rectangulaire.

- **Façades**

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

La façade est l'un des éléments qui «donne à voir» l'entreprise; elle doit être soignée et sobre tout en affirmant une qualité d'écriture et assurer un rythme sur les espaces publics. Toutes les façades seront traitées avec soin.

Les couleurs seront en nombre limité (pas plus de deux coloris en façade) et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement. Ainsi, le blanc est interdit. Les couleurs respecteront le nuancier annexé au règlement.

Dans un même ensemble de bâtiments, les matériaux et les couleurs pourront varier d'une construction à l'autre dès lors qu'ils s'appuieront sur un projet architectural et paysager d'ensemble.

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.
Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment.

Les bardages composites et bois ainsi que les constructions en bois sont autorisés. Les bardages devront respecter une cohérence de couleur avec les teintes imposées.

Les annexes devront être traitées de la même manière que le bâtiment principal.

Les stores, lambrequins et fermetures doivent être harmonisés.
Les bâtiments-enseignes, le plaquage de façade, les éléments rapportés de « décor » ou les enseignes en toiture sont interdites.

Se reporter au Règlement Local de Publicité annexé au PLU.

Concernant la zone Ui1 spécifiquement :

Aucun pignon sur la voie communale des Caires de la zone d'activités ne sera aveugle.

Le béton brut est autorisé.

- **Toiture**

Les types de toiture devront être :
- soit des toitures plates
- soit des toitures de faible pente c'est à dire pente inférieure à 30° (ou 57%). Elles pourront être à 1 ou 2 pans. Les faîtages des bâtiments devront être parallèles à la longueur principale du bâtiment.
- soit des toitures végétalisées.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

Les matériaux de couverture devront être de teinte mate ou foncée. Une harmonie doit être recherchée dans le traitement et le gabarit de couverture.

En cas de toitures plates ; une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie sera exigée.

- **Menuiserie et ouvertures**

La composition des façades devra exprimer clairement une déclinaison cohérente de typologie des ouvertures (de l'accès poids-lourds aux fenêtres des bureaux).

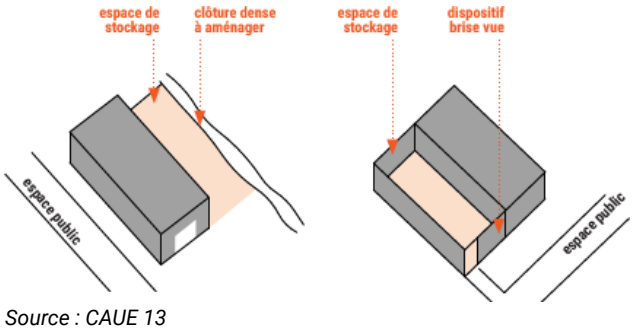
Les linteaux des ouvertures d'un même niveau seront alignés, à l'exception des ouvertures nécessaires à l'accès des poids-lourds, pour lesquelles les linteaux seront alors alignés : soit aux linteaux d'un étage supérieur, soit à un détail architectural marquant tel que joint creux de bardage, auvent, etc...

Ces ouvertures seront traitées aussi simplement que possibles.

L'utilisation des matériaux de menuiserie reste libre. La teinte devra cependant respecter celle de la façade. Les teintes vives et les contrastes seront interdits.

- **Stockage**

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).



Source : CAUE 13

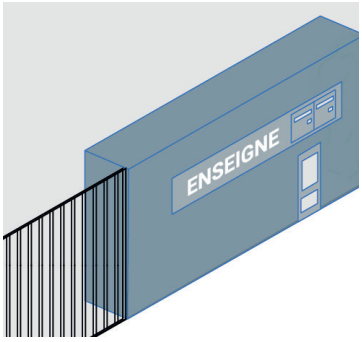
- **Enseigne et éclairage**

Se reporter au Règlement Local de Publicité annexé au PLU.

L'éclairage mis en place veillera à ne pas produire de pollution lumineuse.

- **Éléments techniques**

Dans un souci d'homogénéité, un «module» jouxtant le portail d'entrée devra être réalisé et permettra d'intégrer : boîte aux lettres, compteurs, coffrets électriques ...etc. Ce module pourra aussi comporter horizontalement l'enseigne de l'entreprise.



Ce «module» sera édifié à partir de matériaux locaux : mur en galets roulés ; briques ; bloc de pierre de taille, bois ... Il présentera une hauteur maximum de 1 mètre et une longueur maximum de 2 mètres.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en oeuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment :
- Les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
- Le fractionnement (effet« post-it ») est proscrit.
- Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).
- Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

Rappel réglementaire : Les nouveaux bâtiments et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert ,et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² doivent végétaliser ou solariser à 30 % minimum de la surface de leur toiture.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

De manière générale, la hauteur totale des ouvrages de clôture est fixée à 2 mètres. Il convient de distinguer :
- Les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles
- Les clôtures en limite de voies et espaces publics
- Les clôtures en limite séparative.

• **Concernant les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles** : Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :
- d'un grillage en treillis de couleur vert ; gris ou brun foncé permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie vive composée d'au moins 3 espèces d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.



Illustration d'une limite traitée avec un talus planté

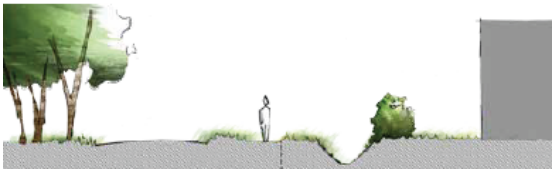


Illustration d'une limite traitée avec un fossé végétalisé

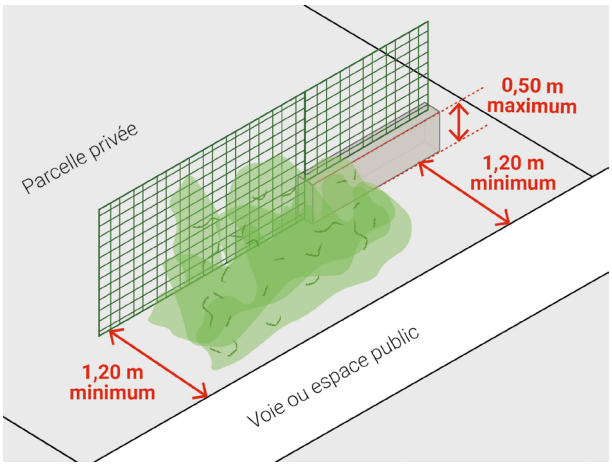
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.
Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, de sorte qu'il ne soit pas visible une fois la haie poussée.

• **Concernant les clôtures positionnées en limite de voies et espaces publics :** elles devront être implantées en retrait de 1,20 mètre au minimum de la limite parcellaire afin de permettre de planter devant. Elles devront être constituées de treillages soudés bruns, gris ou verts foncés. La simplicité devra être recherchée : grillage à torsion ou en treillis métalliques soudés en acier galvanisé uniquement et à l'exclusion de tout autre dispositif. Les grillages à mailles larges sont à privilégier.
Les dispositifs de types bavolet ou rouleaux de barbelés sont interdits.

Des murets de soubassements seront autorisés sous conditions de ne pas dépasser une hauteur de 50 cm. Ils seront obligatoirement enduits dans un ton brun clair ou réalisé en pierre.

Dans la bande de 1,20 mètres mentionnée précédemment, une haie vive composée d'au moins 3 espèces d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* devra être plantée.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Illustration de la règle



• **Concernant les clôtures positionnées en limites séparatives (entre lots)** : elle seront composées :
- Soit d'une haie vive composée d'au moins 3 espèces d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*,résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.
- Soit d'un dispositif à claire-voie *(se reporter au lexique annexé au présent règlement)* pouvant être doublé d'une haie vive *(selon les mêmes conditions que le paragraphe précédent)*.

Concernant la zone Ui1(Les Caires) : le long de la voie communale des Caires et de l'autoroute, les haies ne devront pas constituées de véritable mur végétal occultant la parcelle depuis la voie.

Prise en compte du risque inondation : dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, des prescriptions différentes seront appliquées aux clôtures afin de permettre le libre écoulement de l'eau et ainsi intégrer les prescriptions du PPRi et la carte des aléas inondation *(se reporter aux annexes du PLU)*.

- **Portail**

L'aspect des portails doit être simple et discret. Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à barreaudage simple vertical ou horizontal. Dans ce cas, ils pourront être en métal galvanisé brut ou bien peints dans des teintes neutres.
La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. A l'instar de ces dernières, une hauteur maximum de 2 mètres est définie.
Les portails coulissant sur rails sont à privilégier, l'absence de débattement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Coefficient de pleine terre (CPT) : un CPT *(se reporter aux dispositions générales du règlement)* de **20%** est exigé.

Les espaces libres seront plantés à raison d'une arbre de haute tige pour 200 m², à l'exception des aires de stationnement pour véhicules légers. Ceux-ci seront paysagés et plantés et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Ils seront fractionnés toutes les 7 places par des végétaux plantés sur l'emprise d'une place de stationnement.

Les essences choisies pour les plantations devront être d'essences locales *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement),* résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Les plantations de couvre-sol ou d'enherbement rustique seront préférées aux engazonnements qui, s'ils se réalisent, devront recevoir un entretien régulier afin de maintenir des surfaces propres et assurer le bon développement des plantations.

• **Concernant la zone Ui1(Les Caires)** : les plantations d'alignement seront réservés au filtre paysager de l'autoroute et aux aires de stationnement alors que les plantations décoratives seront matérialisées aux abords des bâtiments et au niveau des entrées de zone. Elles devront être en accord avec l'environnement paysager existant.

Au sein du périmètre du recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A7, l'aménagement paysager s'appuiera sur le principe de filtre paysager.
A partir de la limite parcellaire, une bande enherbée de 10 mètres supportera un alignement central d'arbustes d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,60 mètre. Deux rangées d'arbres s'aligneront en quinconce de part et d'autre de la haie. Il sera privilégié des arbres de taille moyenne (inférieure à 10 mètres). Sur une même rangée, une distance d'environ 10 mètres sera respectée entre chaque arbre. Les essences choisies et l'entretien de ces espaces devront préserver l'aménagement paysager d'une densité de feuillage qui serait trop importante. L'ensemble devra permettre de conserver l'effet vitrine de l'A7, avec des transparences, tout en apportant un agrément paysager.

Au-delà de cette bande de 10 mètres (au sein du périmètre de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A7), les espaces libres seront enherbés, plantés d'arbustes d'essences locales dont la hauteur sera limitée à 1,60 mètre ou aménagés en bassins de rétention paysager de sorte que les vues sur les façades des constructions soient préservées depuis l'autoroute A7.

En bordure de la voie communale des Caires, une bande enherbée s'étendra sur un minimum de 3 mètres au-delà de la clôture, à l'intérieur de la parcelle. Cette bande pourra supporter des plantations décoratives sous forme de petites haies et bosquets dans une densité faible afin de préserver l'effet vitrine de l'axe. La hauteur des haies et bosquets est limitée à 1 mètre. L'aménagement paysager pourra toutefois comprendre quelques arbres dispersés et de taille moyenne.

La lisière de la zone d'activités assurera une transition douce avec l'espaces agricole. Sur une bande de 5 mètres minimum, l'aménagement paysager reprendra le principe de haie bocagère, et de vergers intégrant des arbres fruitiers. L'aménagement devra assurer un effet de transition par la diversité

• Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

• Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à

protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés).
Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris les changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Artisanat et commerces de détails Activités de services Industrie Bureau	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Pour toute construction comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m², il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied. Il est alors exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².

Restauration Hébergement hôtelier	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins du projet. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité	Non réglementé.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Pluralité de destinations

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.
Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU),* tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation

préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement. C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Eaux des piscines privées non ouvertes au public

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

9.3. Assainissement - eaux pluviales

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.4. Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

L'éclairage devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes. Un équilibre entre éclairage public et éclairage privé devra être trouvé afin d'éviter le suréclairage.

Partie 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

Caractère de la zone

La zone 1AUb correspond aux trois secteurs d'extensions de l'enveloppe bâtie principale fléchés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces secteurs sont directement constructibles sous réserve de respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le présent règlement.

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- Des emplacements réservés (ER) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- Des secteurs de mixité sociale en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.
- Des zones non aedificandi ;

La zone 1AUb est concernée par un risque retrait-gonflement des argiles - se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les nouveaux équipements d'intérêt collectif à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable *(se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).*

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sous réserve des conditions suivantes :
- Les habitations sous réserve de respecter l'échéancier figurant dans les OAP en application de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Certaines zones 1AUb *(se reporter au document "OAP")* sont concernées par des canalisations du réseau d'irrigation (SID). Aucune construction n'est autorisée à moins de 3 mètres de l'axe de la canalisation y compris les clôtures afin de permettre l'accès à la canalisation (entretien, réparation…).

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone 1AUb

Destinations	Sous-Destinations	zone 1AUb
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
HABITATION	Logement	v
	Hébergement	v
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x
	Restauration	x
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hôtel	x
	Autres hébergements hôteliers	x
	Cinéma	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x
	Salle d'art et de spectacles	x
	Équipements sportifs	x
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	x
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	x
	Centre des congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Mixité fonctionnelle :
Non réglementé.

Mixité sociale :

- Concernant la zone 1AUb « Les Vigeons Sud » : en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation établie sur le secteur, 45% minimum du programme de logements réalisés sera consacré à des logements locatifs sociaux et 20% minimum à de l'accession sociale.

- Concernant la zone 1AUb « L'Arzailler» : en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation établie sur le secteur, 35% minimum du programme de logements réalisés sera consacré à des logements locatifs sociaux.
- Concernant la zone 1AUb « Les Salières» : en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation établie sur le secteur, 80% minimum du programme de logements réalisés sera consacré à des logements locatifs sociaux et 20% minimum à de l'accession sociale.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

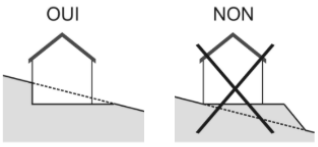
4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

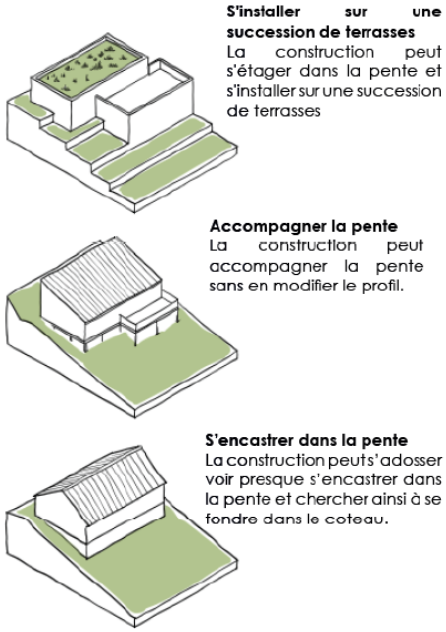
Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

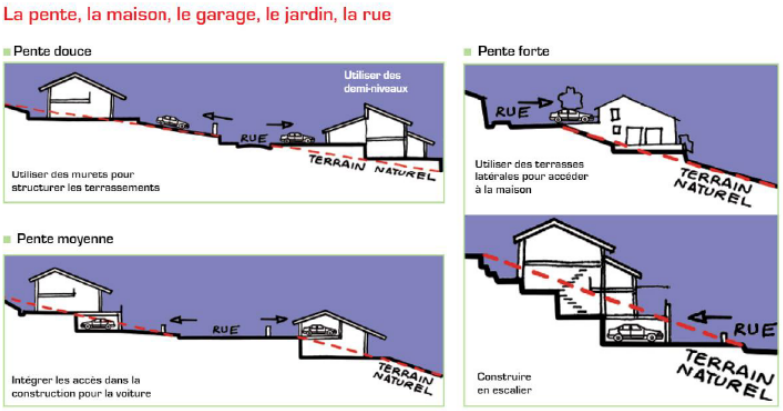
Les constructions «sur champignons» sont strictement interdites.



Les projets doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Dans le cas d'un terrain en pente, la construction devra :
- soit s'installer sur une succession de terrasses
- soit accompagner la pente
- soit s'encastrer dans la pente

Illustration de la règle

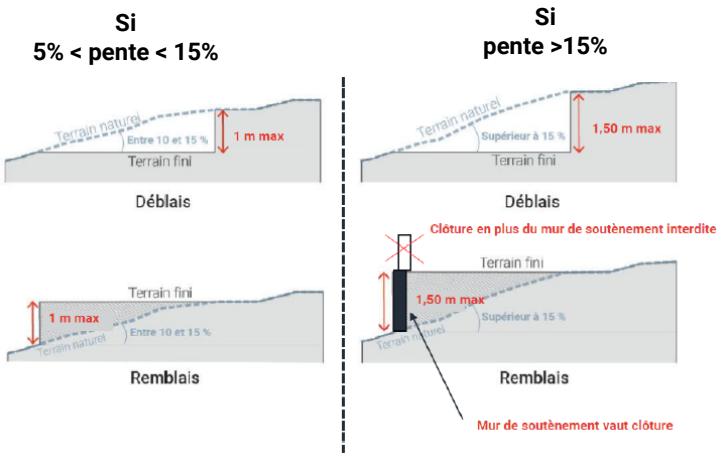




Source : CAUE 24

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché y compris dans la pente des talus. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder:
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 5% et 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Illustration de la règle



L'édification d'une clôture au-dessus d'un mur de soutènement est interdite *(cf. Schéma de principe ci-dessus)*.

Afin de retenir les terrains en pente, il sera possible de recourir à des murs/murets ou encore à des enrochements. Ces derniers devront participer à l'intégration dans le site. Leur hauteur ne devra pas excéder 1 mètre ou 1,50 mètre en fonction de la pente du terrain *(se reporter au schéma de principe ci-dessus)*.

En cas d'enrochement, les blocs de pierre devront être de taille modérée et leur couleur devra se rapprocher de la couleur de la terre ou de la pierre locale. Les enrochements devront être végétalisés.

Les murs de soubassement en béton sont interdits.

Sauf contraintes techniques ou topographiques dûment justifiée, les talus doivent être plantés avec des essences locales *(se reporter à l'annexe du présent règlement)*.

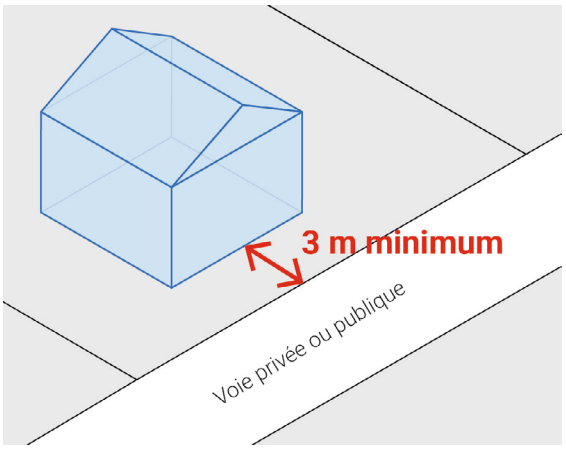
4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe

Sauf indications contraires mentionnées dans les OAP, les constructions doivent être édifiées :
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les annexes des constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publique.

Illustration de la règle



Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des

constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante.

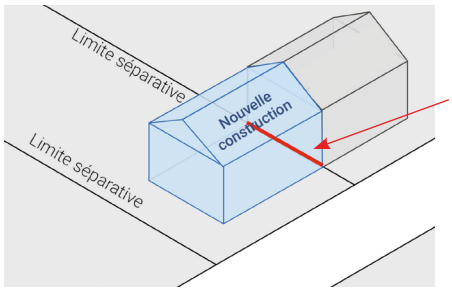
Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

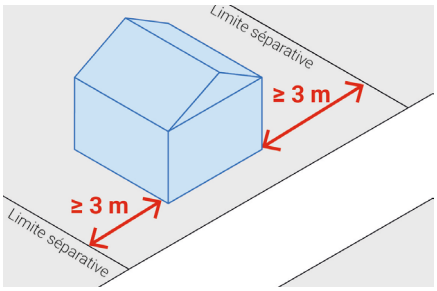
Principe

Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante déjà implantée en limite séparative, les constructions principales doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Illustration de la règle



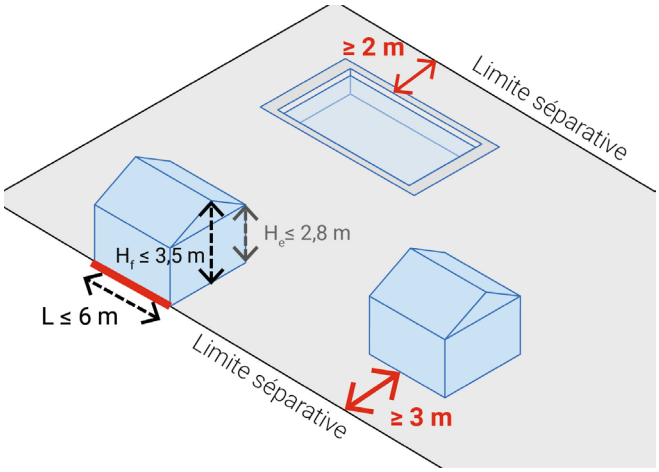
Implantation possible en limite séparative uniquement en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite



Dans les autres cas : obligation de respecter un recul minimum de 3 mètres vis à vis des limites séparatives

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.



Il est par ailleurs précisé que des zones non aedificandi de 3 mètres de large ont été définies au plan de zonage *(se reporter au plan de zonage)*.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des

constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
• d'une demande de dérogation dûment justifiée

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

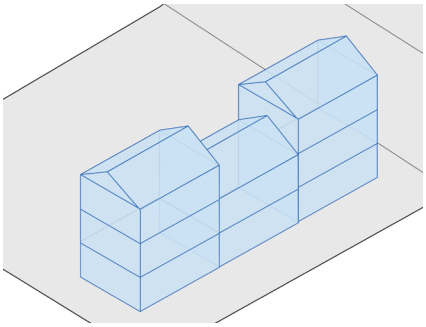
4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas.
Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

- Concernant la zone 1AUb « Les Vigeons Sud » :
En compatibilité avec l'OAP définie, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,50 mètres au faîtage, soit R+1 sur les franges Nord et Ouest de l'opération
- 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,50 mètres au faîtage (soit R+2) sur le reste de l'opération.

- Concernant la zone 1AUb « L'Arzailler» : En compatibilité avec l'OAP définie, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,50 mètres au faîtage, soit R+1

Un épannelage des constructions devra être réalisé afin de s'adapter à la topographie du site.



- Concernant la zone 1AUb « Les Salières» : En compatibilité avec l'OAP définie, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,50 mètres au faîtage (soit R+2)

Dérogation aux règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

Hauteur et isolation **:** en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.
La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale **:** en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique *(Se*

reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement) ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :
-Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.
Et sous réserve que :
- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

- **Forme architecturale**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en ouvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

- **Murs, enduits et façades**

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêture bois, support pour plantations grimpantes).

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

- **Ouvertures**

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

■ Toitures

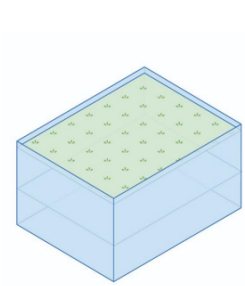
La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

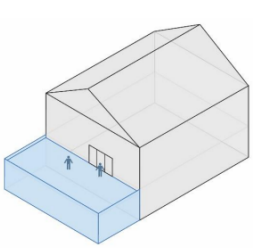
Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.
Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée.

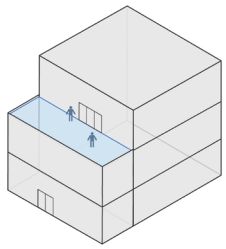
Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas de construction réalisée en R+étages ou pour les attiques des logements collectifs (se reporter au schéma illustratif ci-dessous) ;
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 60 m² maximum.
- Pour les extensions d'une construction existante réalisée en R+étages sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les toitures d'aspect goudronné sont interdites.

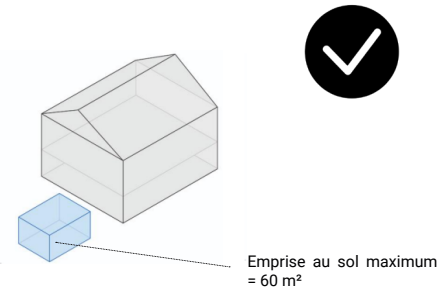


Toiture végétalisée

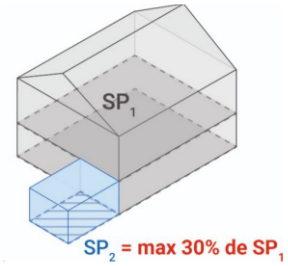




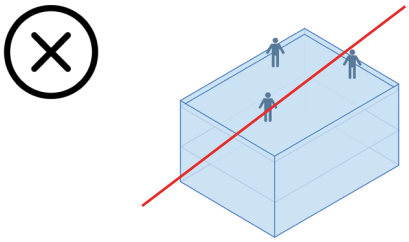
Toiture avec fonction de terrasse



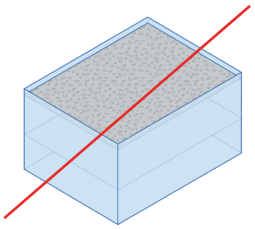
Annexe



Extension modérée



Toiture terrasse au sommet d'une construction



Toiture goudronnée interdite

■ Éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,
- Les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ;
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent, dans la mesure du possible, être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Lorsque cela est possible, les blocs des pompes à chaleur seront positionnés à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
Le fractionnement (effet« post-it ») est proscrit.
Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).
Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.
En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou« béquille » sont interdits.
En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves qu'elles ne dépassent pas l'acrotère.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

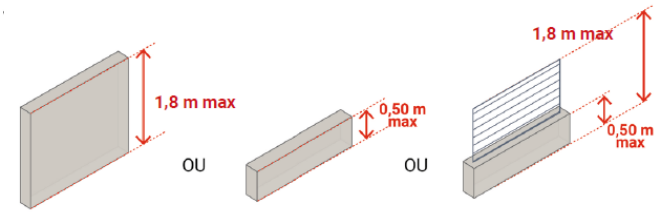
L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Les clôtures seront constituées :

Illustration de la règle

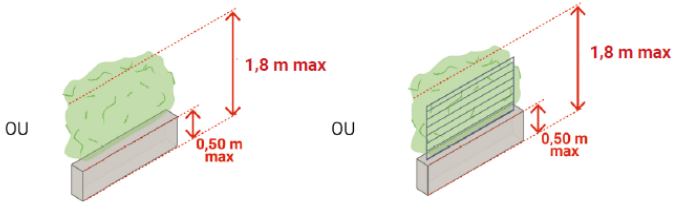
- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable
à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre



- Soit d'un mur bahut de 50 cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour la réhabilitation de murs existants présentant une hauteur différente de la règle principale.

La clôture peut être doublée d'une haie vive.



En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement).*
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes ou galets du Rhône, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial.

En limite avec les zones A et N, les clôtures sont autorisées à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune. Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé (plantations ; haies anti dérive...) et permettre de répondre à la zone de non traitement (ZNT) vis à vis des espaces agricoles.

Prise en compte du risque inondation : dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, des prescriptions différentes seront appliquées aux clôtures afin de permettre le libre écoulement de l'eau et ainsi intégrer les prescriptions du PPRi *ou de la carte des aléas inondations (se reporter aux annexes du PLU).*

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Coefficient de pleine terre (CPT) : le CPT *(se reporter aux dispositions générales du règlement)* suivant est exigé :
- Pour les projets réalisés sur un tènement dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20%minimum
- Pour les projets réalisés sur un tènement dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront pas être regroupés sur un même secteur. Ils devront être répartis sur l'ensemble de la surface de stationnement.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'au moins trois essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.
Une diversité d'essences *(se reporter à la liste annexée au présent règlement)* et de type de plantations (essences hautes, essences basses…) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

• Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Principe : Il est exigé au minimum 1,5 emplacements par logement arrondis à l'entier supérieur. Il est également exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur. *Exceptions : conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable* *- Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat* *- Aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;* *- Aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;* *- Aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.*	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m². L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Pluralité de destinations

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.
Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU),* tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement. C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Eaux des piscines privées non ouvertes au public

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

9.3. Assainissement - eaux pluviales

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

9.4. Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés, aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements. La localisation de l'emplacement dédié à la mise en place de dispositifs pour la collecte des déchets sera réalisée en accord avec le service gestion déchets de l'Agglo.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractère de la zone

La zone 1AUh correspond aux secteurs d'extensions des enveloppes secondaires que constituent le Chez et la Gare. Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces secteurs sont directement constructibles sous réserve de respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le présent règlement.

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- Des secteurs de mixité sociale en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.
- Des zones non aedificandi.
- Une zone de sauvegarde non encore exploitée *(se reporter aux dispositions générales du présent règlement)*

La zone 1AUh est concernée par un risque inondation et un aléa retrait-gonflement des argiles - se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières;

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les nouveaux équipements d'intérêt collectif à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments est soumise à déclaration préalable *(se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement).*

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sous réserve des conditions suivantes :
- Les habitations sous réserve de respecter l'échéancier figurant dans les OAP en application de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone 1AUh

Destinations	Sous-Destinations	zone 1AUh
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
HABITATION	Logement	v
	Hébergement	v
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x
	Restauration	x
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hôtel	x
	Autres hébergements hôteliers	x
	Cinéma	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x
	Salle d'art et de spectacles	x
	Équipements sportifs	x
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	x
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	x
	Centre des congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Mixité fonctionnelle :
Non réglementé.

Mixité sociale : En compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation établie sur le secteur, 70% minimum du programme de logements réalisés sur l'ensemble des trois secteurs sera consacré à des logements locatifs sociaux.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

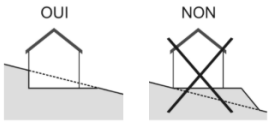
4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

Les constructions «sur champignons» sont strictement interdites.



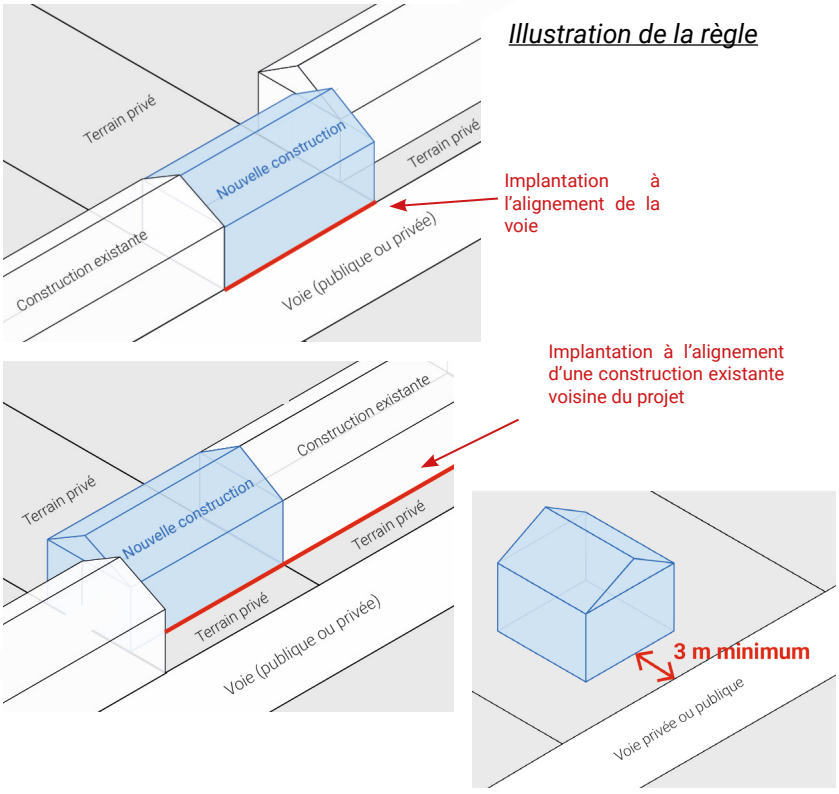
4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe

Sauf indications contraires mentionnées dans les OAP, les constructions doivent être édifiées :
- Soit à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques ;
- Soit à l'alignement de constructions existantes limitrophes ;
- Soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les annexes des constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Illustration de la règle



Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante déjà implantée en limite séparative, les constructions principales doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

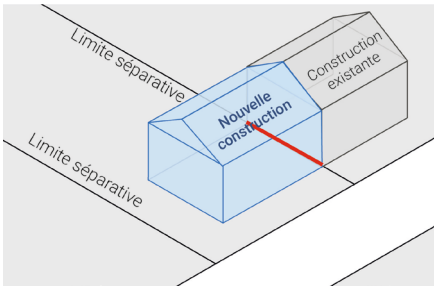
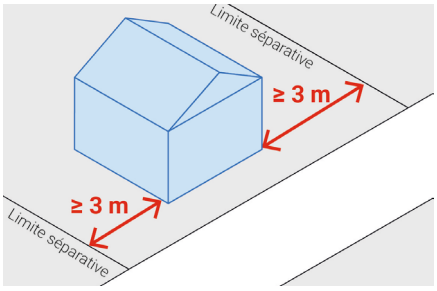


Illustration de la règle

Implantation possible en limite séparative uniquement en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite



Dans les autres cas : obligation de respecter un recul minimum de 3 mètres vis à vis des limites séparatives

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.

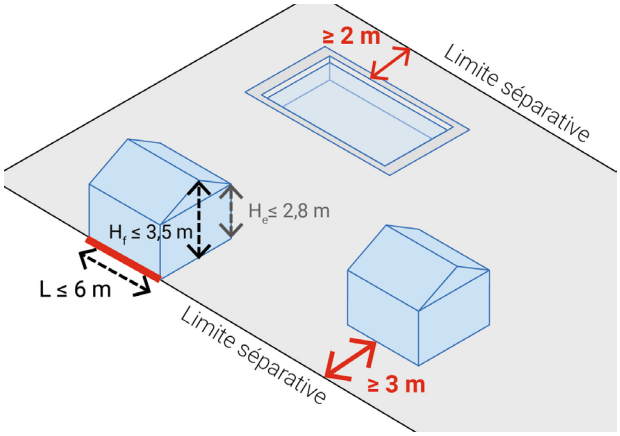


Illustration de la règle

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Il est par ailleurs précisé que des zones non aedificandi de 3 mètres de large ont été définies au plan de zonage *(se reporter au plan de zonage)* sur certains secteurs.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
• d'une demande de dérogation dûment justifiée

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

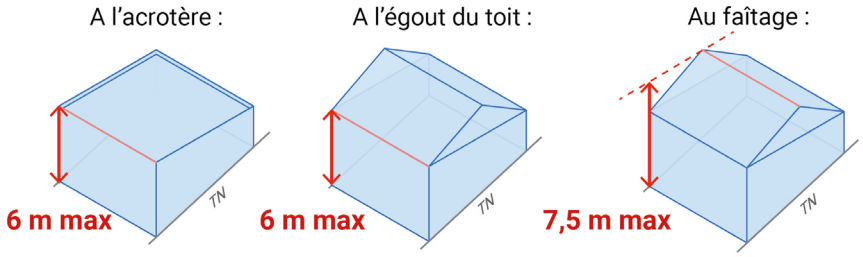
Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas.
Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

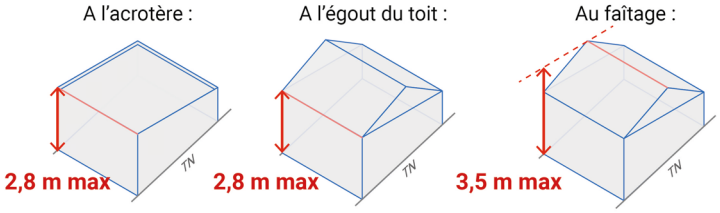
En compatibilité avec l'OAP définie, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,50 mètres au faîtage, soit R+1.

Illustration de la règle



Les annexes sont quant à elles limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

Illustration de la règle



Dérogation aux règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

Hauteur et isolation **:** en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.
La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale **:** en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique *(Se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement)* ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :
-Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.
Et sous réserve que :
- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

- **Forme architecturale**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en ouvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

- **Murs, enduits et façades**

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêture bois, support pour plantations grimpantes).

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

- **Ouvertures**

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

- **Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes ou matériau d'aspect similaire, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.

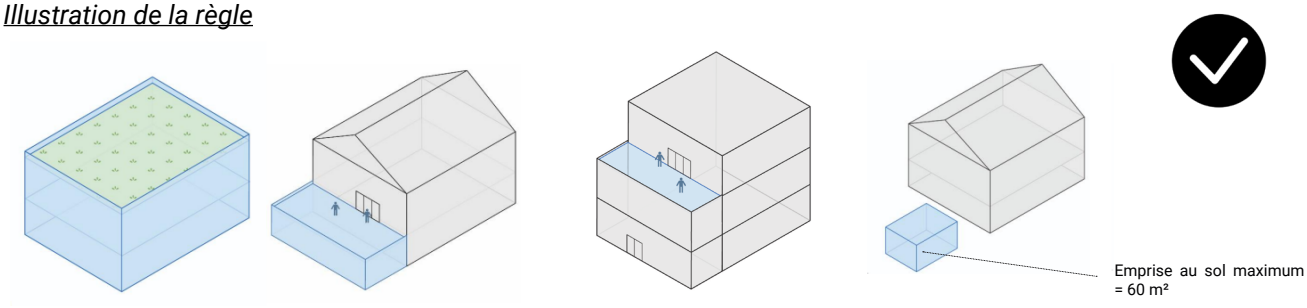
Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée.

Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture, pour éviter un effet de superstructures surajoutées *(se reporter à l'article 5.2)*.

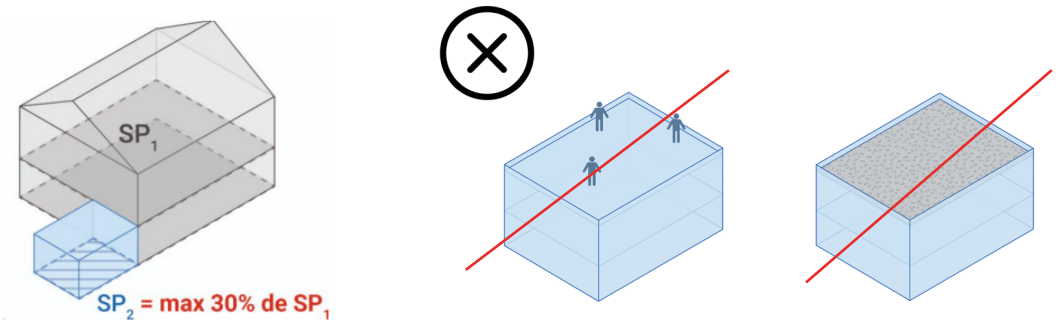
Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas de construction réalisée en R+étages ou pour les attiques des logements collectifs (se reporter au schéma illustratif ci-dessous) ;
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 60 m² maximum
- Pour la réalisation d'une partie basse de la construction principale réalisée en R+ étages sous réserve que la partie réalisée en toiture plate ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment *(cf. Illustration ci-dessous)*

Les toitures d'aspect goudronné sont interdites.

Illustration de la règle



Toiture végétalisée *Toiture avec fonction de terrasse* *Annexe*



Partie basse d'une partie d'une construction réalisée en R+ étages

■ Éléments techniques

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère,
- Les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ;
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent, dans la mesure du possible, être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.
Lorsque cela est possible, les blocs des pompes à chaleur seront positionnés à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage

urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
Le fractionnement (effet« post-it ») est proscrit.
Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).
Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.
En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou« béquille » sont interdits.
En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves qu'elles ne dépassent pas l'acrotère.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Illustration de la règle

Les clôtures seront constituées :
- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre

- Soit d'un mur bahut de 50 cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

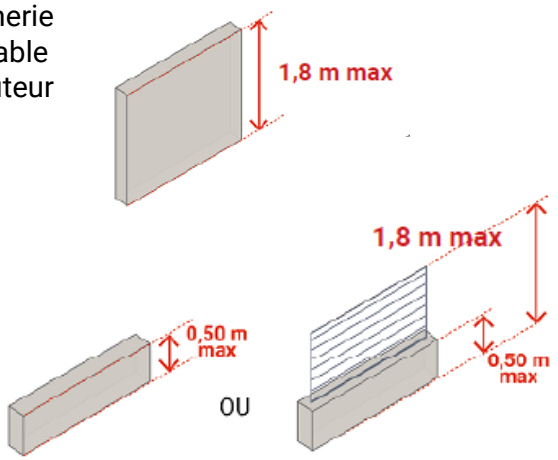
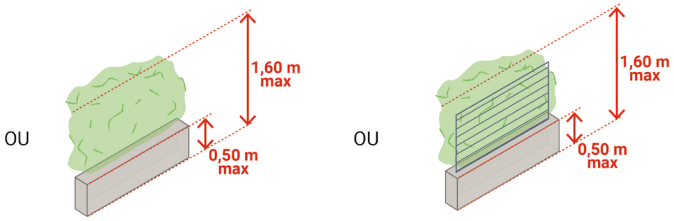


Illustration de la règle



La clôture peut être doublée d'une haie vive.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes ou galets du Rhône, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial.

En limite avec les zones A et N, les clôtures sont autorisées à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune. Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé (plantations ; haies anti dérive...) et permettre de répondre à la zone de non traitement (ZNT) vis à vis des espaces agricoles.

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Coefficient de pleine terre (CPT) : le CPT *(se reporter aux dispositions générales du règlement)* suivant est exigé :
- Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est comprise entre 300 et 600 m² : 20% minimum
-Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est supérieure à 600 m² : 30% minimum

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront pas être regroupés sur un même secteur. Ils devront être répartis sur l'ensemble de la surface de stationnement.

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'au moins trois essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.
Une diversité d'essences *(se reporter à la liste annexée au présent règlement)* et de type de plantations (essences hautes, essences basses…) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

• Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Principe : Il est exigé au minimum 1,5 emplacements par logement arrondis à l'entier supérieur. Il est également exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur. *Exceptions : conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable* *- Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat* *- Aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;* *- Aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;* *- Aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.*	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m². L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.

Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Pluralité de destinations

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.
Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU),* tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement.
C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Eaux des piscines privées non ouvertes au public

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

9.3. Assainissement - eaux pluviales

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

9.4. Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés, aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements. La localisation de l'emplacement dédié à la mise en place de dispositifs pour la collecte des déchets sera réalisée en accord avec le service gestion déchets de l'Agglo.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère de la zone

La zone 1AUe correspond au secteur d'extension des Salières destiné à l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- Des emplacements réservés (ER) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Des zones non aedificandi.

La zone 1AUe est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles - se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les habitations
- Les commerces et activités de services
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire
- Les lieux de culte.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «Les salières» ainsi qu'avec le caractère résidentiel alentour sont autorisés l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux interdits à l'article 1.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone 1AUe

Destinations	Sous-Destinations	zone UE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
HABITATION	Logement	x
	Hébergement	x

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x
	Restauration	x
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hôtel	x
	Autres hébergements hôteliers	x
	Cinéma	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	v
	Salle d'art et de spectacles	v
	Équipements sportifs	v
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	v
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x
	Entrepôt	x
	Bureau	x
	Centre des congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Mixité fonctionnelle :

Non réglementé.

Mixité sociale :

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non réglementé.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est laissée libre.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas. Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

- **Forme architecturale**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en ouvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

- **Murs, enduits et façades**

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif.

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

- **Toitures**

Les toitures pourront être :

- soit à pans :

Dans ce cas, la pente du toit doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.
Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus.

Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes ,d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée ou en zinc.

- soit plate :

Dans ce cas, elles devront obligatoirement répondre à une exigence environnementale ou énergétique (régulation des débits d'orage, effet thermique, améliorer le confort acoustique, favoriser la biodiversité....).
Une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie sera exigée.
Les toitures d'aspect goudronné sont interdites.

- **Éléments techniques**

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs ou tout autre dispositifs techniques devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boites aux lettres doivent , dans la mesure du possible, être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
Le fractionnement (effet« post-it ») est proscrit.
Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).
Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.
En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou« béquille » sont interdits.
En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves qu'elles ne dépassent pas l'acrotère.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Chaque opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront pas être regroupés sur un même secteur. Ils devront être répartis sur l'ensemble de la surface de stationnement.

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'au moins trois essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement).*
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences *(se reporter à la liste annexée au présent règlement)* et de type de plantations (essences hautes, essences basses…) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

• Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec l'équipement envisagé.

Les constructions devront être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles. Ces locaux devront être accessibles de plain-pied.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.

Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.
Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU),* tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement.
C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

9.3. Assainissement - eaux pluviales

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.4. Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

Caractère de la zone

La zone 1AUi correspond aux secteurs d'extension à vocation économique. Elle correspond au secteur de Priourat.

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- Des éléments naturels à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.
- Des zones non aedificandi.

La zone 1AUi est concernée un aléa retrait-gonflement des argiles / se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- L'hébergement ;
- L'artisanat et le commerce de détails ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- La restauration ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- La cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; d'être compatible avec la prise en compte des risques et nuisances et sous réserve des conditions suivantes :

- Le stockage et le dépôt de matériaux de plein air, aux conditions suivantes :
  - Qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone ;
  - Qu'ils soient localisés et aménagés de façon à ne pas être visibles depuis des voies publiques.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

- Les constructions à usage de logement de gardiennage sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité et dans la mesure ou ce logement est intégré à l'un des bâtiments d'activités. La surface de plancher du logement est limitée à 45 m².

- Les industries sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel alentour.
- Les bureaux et entrepôts en lien avec une activité industrielle principale.

Prise en compte des divers risques et nuisance : au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit…), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 7 à 11 du présent règlement (Dispositions Générales). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone 1AUi

Destinations	Sous-Destinations	zone 1AUi
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x
HABITATION	Logement	v*
	Hébergement	x
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x
	Restauration	x
	Commerce de gros	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hôtel	x
	Autres hébergements hôteliers	x
	Cinéma	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x
	Salle d'art et de spectacles	x
	Équipements sportifs	x
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Destinations	Sous-Destinations	zone 1AUi
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	v*
	Entrepôt	v*
	Bureau	v*
	Centre des congrès et d'exposition	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

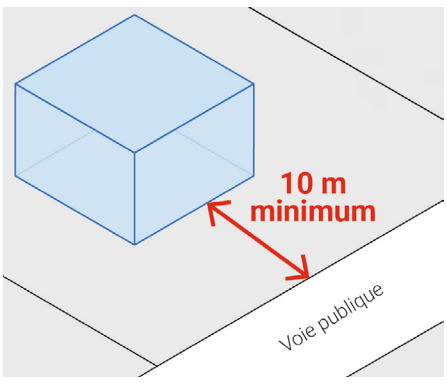
Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier et/ou à créer.

Illustration de la règle



Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises :
- Dans le cas de reconstruction ; restauration ou extension de bâtiments existants antérieur à la date du présent PLU sous réserves de ne pas aggraver la sécurité ou la

visibilité. Dans tous les cas, le recul existant vis à vis des voies et emprises publiques ne devra pas être réduit.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés à l'article 2.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Sauf dispositions contraires liées aux installations classées, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter le risque de propagation d'incendie.
- Soit en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Concernant la zone 1AUi* (secteur Priourat) : une zone non aedificandi de 3 mètres de large doit être respectée sur la limite Ouest *(se reporter au plan de zonage).*

Exceptions

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés à l'article 2.

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant.

Les débords de toiture, les pare soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions.
Il en est de même pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
- D'une demande de dérogation dûment justifiée

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol *(se reporter au lexique annexé au présent règlement)* des constructions ne devra pas excéder 65%.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas.
Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 6 mètres l'égout du toit et 7,5 mètres au faîtage.
En cas d'extension du bâtiment d'activités existant, l'extension ne devra pas dépassée la hauteur du bâtiment existant.

Exceptions :

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les restaurations /extensions et reconstructions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux règles principales ci-dessus sans toutefois dépasser la hauteur initiale au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dérogation aux règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

Hauteur et isolation **:** en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.
La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Hauteur et exemplarité environnementale **:** en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique *(Se reporter à la définition mentionnée dans le lexique du présent règlement)* ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :
-Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.
Et sous réserve que :
- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

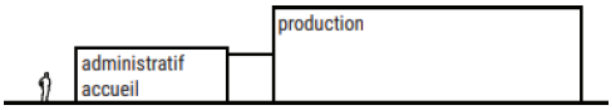
- **Forme architecturale et usages**

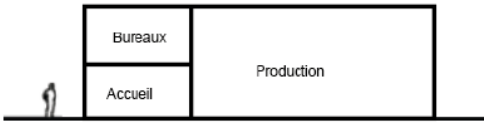
Tout projet de construction devra présenté un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Des formes simples, adaptées aux usages seront recherchées.

La cohérence architecturale sera recherchée selon les différents usages mais pas forcément l'unité.
Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.





Les parties en façade à mettre en valeur pourront ressortir des volumes importants. Cette disposition permettra de favoriser l'accroche visuelle en mettant au second plan le bâtiment imposant.
On pourra également atténuer les masses disproportionnées par des aménagements paysagers venant rompre les volumes.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

■ Façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

La façade est l'un des éléments qui «donne à voir» l'entreprise; elle doit être soignée et sobre tout en affirmant une qualité d'écriture et assurer un rythme sur les espaces publics. Toutes les façades seront traitées avec soin.

Les couleurs seront en nombre limité (pas plus de deux coloris en façade) et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement. Ainsi, le blanc est interdit. Les couleurs respecteront le nuancier mentionné dans l'OAP.

Dans un même ensemble de bâtiments, les matériaux et les couleurs pourront varier d'une construction à l'autre dès lors qu'ils s'appuieront sur un projet architectural et paysager d'ensemble.

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.
Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment.

Les bardages composites et bois ainsi que les constructions en bois sont autorisés. Les bardages devront respecter une cohérence de couleur avec les teintes imposées.

Les annexes devront être traitées de la même manière que le bâtiment principal.

Les stores, lambrequins et fermetures doivent être harmonisés.
Les bâtiments-enseignes, le plaquage de façade, les éléments rapportés de « décor » ou les enseignes en toiture sont interdites.

Se reporter au Règlement Local de Publicité annexé au PLU.

Toiture

Les types de toiture devront être :
- soit des toitures plates
- soit des toitures de faible pente c'est à dire pente inférieure à 30° (ou 57%). Elles pourront être à 1 ou 2 pans. Les faîtages des bâtiments devront être parallèles à la longueur principale du bâtiment.
- soit des toitures végétalisées.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

Les matériaux de couverture devront être de teinte mate ou foncée. Une harmonie doit être recherchée dans le traitement et le gabarit de couverture.
En cas de toitures plates ; une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie sera exigée.

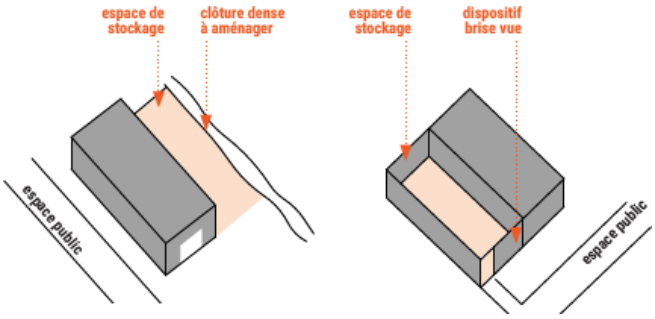
Menuiserie et ouvertures

La composition des façades devra exprimer clairement une déclinaison cohérente de typologie des ouvertures (de l'accès poids-lourds aux fenêtres des bureaux).

Les linteaux des ouvertures d'un même niveau seront alignés, à l'exception des ouvertures nécessaires à l'accès des poids-lourds, pour lesquelles les linteaux seront alors alignés : soit aux linteaux d'un étage supérieur, soit à un détail architectural marquant tel que joint creux de bardage, auvent, etc...
Ces ouvertures seront traitées aussi simplement que possibles.
L'utilisation des matériaux de menuiserie reste libre. La teinte devra cependant respecter celle de la façade. Les teintes vives et les contrastes seront interdits.

Stockage

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).



Enseigne et éclairage

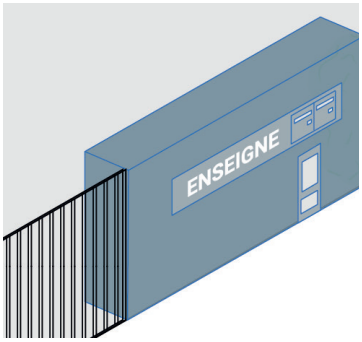
Se reporter au Règlement Local de Publicité annexé au PLU.

L'éclairage mis en place veillera à ne pas produire de pollution lumineuse.

Éléments techniques

Dans un souci d'homogénéité, un «module» jouxtant le portail d'entrée devra être réalisé et permettra d'intégrer : boîte aux lettres, compteurs, coffrets électriques ...etc. Ce module pourra aussi comporter horizontalement l'enseigne de l'entreprise.

Ce «module» sera édifié à partir de matériaux locaux : mur en galets roulés ; briques ; bloc de pierre de taille, bois ... Il présentera une hauteur maximum de 1 mètre et une longueur maximum de 2 mètres.



5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment :
- Les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
- Le fractionnement (effet« post-it ») est proscrit.
- Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).
- Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

Rappel réglementaire : Les nouveaux bâtiments et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert ,et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² doivent végétaliser ou solariser à 30 % minimum de la surface de leur toiture.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

De manière générale, la hauteur totale des ouvrages de clôture est fixée à 2 mètres. Il convient de distinguer :
- Les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles
- Les clôtures en limite de voies et espaces publics
- Les clôtures en limite séparative.

• **Concernant les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles** : Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :
- d'un grillage en treillis de couleur vert ; gris ou brun foncé permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie vive composée d'au moins 3 espèces d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.



Illustration d'une limite traitée avec un talus planté

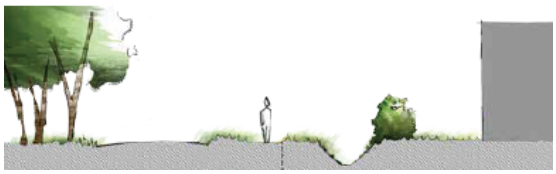


Illustration d'une limite traitée avec un fossé végétalisé

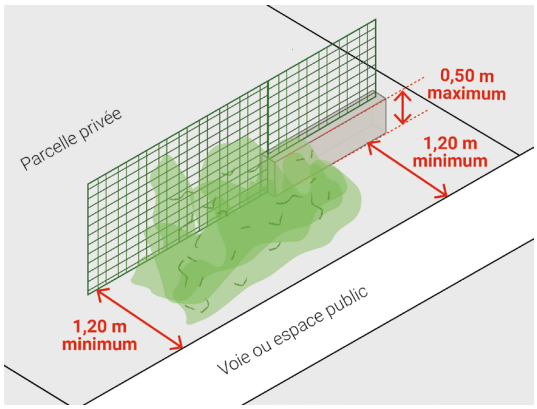
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.
Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, de sorte qu'il ne soit pas visible une fois la haie poussée.

• **Concernant les clôtures positionnées en limite de voies et espaces publics :** elles devront être implantées en retrait de 1,20 mètre au minimum de la limite parcellaire afin de permettre de planter devant. Elles devront être constituées de treillages soudés bruns, gris ou verts foncés. La simplicité devra être recherchée : grillage à torsion ou en treillis métalliques soudés en acier galvanisé uniquement et à l'exclusion de tout autre dispositif. Les grillages à mailles larges sont à privilégier.
Les dispositifs de types bavolet ou rouleaux de barbelés sont interdits.

Des murets de soubassements seront autorisés sous conditions de ne pas dépasser une hauteur de 50 cm. Ils seront obligatoirement enduits dans un ton brun clair ou réalisé en pierre.

Illustration de la règle

Dans la bande de 1,20 mètres mentionnée précédemment, une haie vive composée d'au moins 3 espèces d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)* devra être plantée.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.



■ Portail

L'aspect des portails doit être simple et discret. Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à barreaudage simple vertical ou horizontal. Dans ce cas, ils pourront être en métal galvanisé brut ou bien peints dans des teintes neutres.
La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. A l'instar de ces dernières, une hauteur maximum de 2 mètres est définie.
Les portails coulissant sur rails sont à privilégier, l'absence de débattement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Coefficient de pleine terre (CPT) : un CPT *(se reporter aux dispositions générales du règlement)* de **20%** est exigé.

Les espaces libres seront plantés à raison d'une arbre de haute tige pour 200 m², à l'exception des aires de stationnement pour véhicules légers. Ceux-ci seront paysagés et plantés et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Ils seront fractionnés toutes les 7 places par des végétaux plantés sur l'emprise d'une place de stationnement.

Les essences choisies pour les plantations devront être d'essences locales *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement),* résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Les plantations de couvre-sol ou d'enherbement rustique seront préférées aux engazonnements qui, s'ils se réalisent, devront recevoir un entretien régulier afin de maintenir des surfaces propres et assurer le bon développement des plantations.

• Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Activités de services Industrie Bureau	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Pour toute construction comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m², il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied. Il est alors exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².
Restauration	Le nombre de stationnement doit être adapté au projet envisagé. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Non réglementé.
Hébergement hôtelier		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Pluralité de destinations

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs activités dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme précédemment.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.
Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

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

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU),* tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis.

Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement.
C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Eaux des piscines privées non ouvertes au public

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou diriger à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).
En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, le service public d'assainissement de Valence

Romans Agglo étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers le réseau public pluvial ou unitaire.

9.3. Assainissement - eaux pluviales

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

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.4. Autres réseaux

Les réseaux électriques devront être enterrés à l'intérieur de la parcelle, et sur le domaine public.
Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

L'éclairage devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes. Un équilibre entre éclairage public et éclairage privé devra être trouvé afin d'éviter le suréclairage.

Partie 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elles sont destinées à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

A la date d'approbation du PLU, la zone A comprend également des habitations n'appartenant pas à une exploitation agricole pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti existant sont autorisées sous certaines conditions.

La zone A comprend 2 sous-secteurs :

- **La zone Aco** : elle correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux environnementaux forts. Il s'agit des principaux corridors écologiques identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement et par les documents-cadres (SRADDET et SCoT).
Afin de préserver ces secteurs, la constructibilité de cette zone est encadrée.

- **La zone Ap** : elle correspond à deux secteurs marqués par des enjeux paysagers forts (entrée de commune, ouverture visuelle sur le grand paysage, pieds de coteaux...). Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite.
Une évolution strictement encadrée des constructions existantes est autorisée.

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- Des emplacements réservés (ER) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments bâtis participant à l'identité communale, à préserver, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Des composantes de la Trame Verte et Bleue (haies ; espaces verts protégés ; ripisylves, zones humides, pelouses sèches....) à préserver en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- Une zone de sauvegarde non exploitée actuellement *(se reporter aux dispositions générales du présent règlement).*

La zone A est concernée par un risque inondation, un aléa retrait-gonflement des argiles, un risque de transport de matières dangereuses, un risque technologique lié aux installations classées et stockages souterrains

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules.

• **Dans l'ensemble des zones**, sont notamment interdits strictement et sans exceptions :
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien ;
- La création de carrière ;
- Les décharges de toute nature.

• **Concernant les zones A** : à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, les destinations ou sous-destinations suivantes sont interdites:
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitat insolite (yourtes, cabanes dans les arbres, …) ;
- Le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les habitations légères de loisirs permanentes ou temporaires (mobil-home, roulottes, tiny-house,….).

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole sont interdits.

• **Concernant les zones Aco et Ap** : toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

• **Concernant les secteurs concernés par la présence d'un périmètre de captage d'alimentation en eau potable** : *se reporter aux servitudes d'utilité publique (AS1) annexées au PLU*

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme: la démolition ou le défrichement de ces éléments sont soumis à déclaration préalable *(se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)*

Les prescriptions afférentes aux éléments remarquables de paysage ne sont pas applicables à l'entretien normal réalisé par la CNR sur les ouvrages et dépendances immobilières de sa concession en application du décret N°2007-1735 en date du 11 décembre 2007 concernant la sécurité des ouvrages hydrauliques.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs : sont autorisés les travaux, constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés pour la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'Etat au concessionnaire.

Sont également autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Concernant la zone A

Règles relatives aux activités agricoles

a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole tout en respectant le caractère de la zone, et qu'ils s'implantent à proximité des autres bâtiments de l'exploitaton, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire,ou cas exceptionnel dûment justifié, sont autorisés :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liées à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction »), limitée à une seule construction par exploitation et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;

- Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. La surface affectée à l'activité de vente directe devra être proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.

- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes*, gîtes ruraux, fermes auberges, …) sont autorisées uniquement dans le bâti existant.

b) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole sont également autorisés:

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Règles relatives aux activités autres qu'agricoles :

c) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs et à conditions ne pas être destinés à l'accueil de personnes, sont autorisés :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

** On entend par «chambres d'hôtes» des chambres meublées situées chez l'habitant limitée à un nombre maximal de 5 chambres pour une capacité de 15 personnes.*

d) A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments mentionnés au règlement graphique par le tramé suivant: ◉ et faisant l'objet de fixes annexées au présent règlement.

e) Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones soumis à des risques naturels et/ou technologiques.

Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants

Sauf dispositions contraires liés aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et risques naturels et/ou technologiques :

f) Est admise l'extension des bâtiments d'habitation principale existants légalement autorisés dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 4.5.

g) Sont admises les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés (hors piscine - se référer au h) dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives fixées aux articles 4.4 et 4.5.

h) Sont admises les piscines et bassins d'agrément (y compris en zones inondables), en lien avec des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Les locaux techniques de piscines sont limités à 6 m² d'emprise au sol. Les pool-house seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues).

Concernant les zone Aco et Ap

a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à conditions ne pas être destinés à l'accueil de personnes:

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants

Sauf dispositions contraires liés aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et risques naturels et/ou technologiques, **sont admises les extensions, annexes et piscines/bassins d'agrément dans les mêmes conditions que celles définies pour la zone A.**

Concernant la zone Aco uniquement

Règles relatives aux activités agricoles

Sont autorisées :

- L'extension limitée (c'est à dire 30% maximum de l'emprise existante) des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques existants nécessaires à la production agricole à conditions qu'elle n'altère pas le fonctionnement de la continuité écologique.

- Les nouvelles constructions agricoles sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 500 m² maximum et qu'elles n'altèrent pas le fonctionnement de la continuité écologique.

Sont également autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modifications des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants

Sauf dispositions contraires liés aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et risques naturels et/ou technologiques, **sont admises :**
- les extensions, annexes et piscines/bassins d'agrément dans les mêmes conditions que celles définies pour la zone A ;
- les changements de destination des bâtiments mentionnés au règlement graphique par le tramé suivant : ⊙ et faisant l'objet de fixes annexées au présent règlement à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone A et de ses sous-secteurs

Destinations	Sous-Destinations	zone A	zone Aco	zone Ap
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	v	v*	x
	Exploitation forestière	x	x	x
HABITATION	Logement	v*	v*	v*
	Hébergement	x	x	x
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x	x	x
	Restauration	x	x	x
	Commerce de gros	x	x	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	x
	Hôtel	x	x	x
	Autres hébergements hôteliers	x	x	x
	Cinéma	x	x	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Destinations	Sous-Destinations	zone A	zone Aco	zone Ap
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x
	Salle d'art et de spectacles	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	x
	Lieux de culte	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x
	Bureau	x	x	x
	Centre des congrès et d'exposition	x	x	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

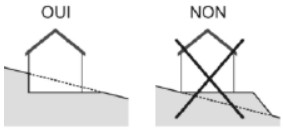
Mouvements de sol et talus :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Par conséquent, les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

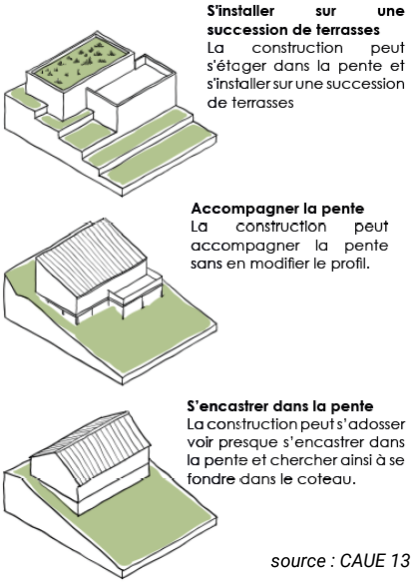
Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

Les constructions « sur champignons» sont strictement interdites.

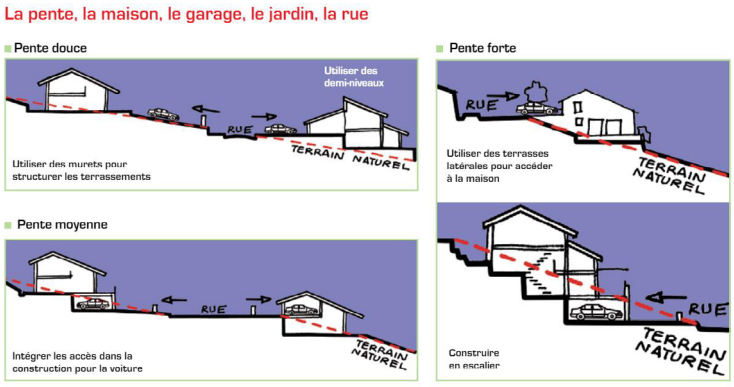


Les projets doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Dans le cas d'un terrain en pente, la construction devra :
- soit s'installer sur une succession de terrasses
- soit accompagner la pente
- soit s'encastrer dans la pente.

Illustration de la règle

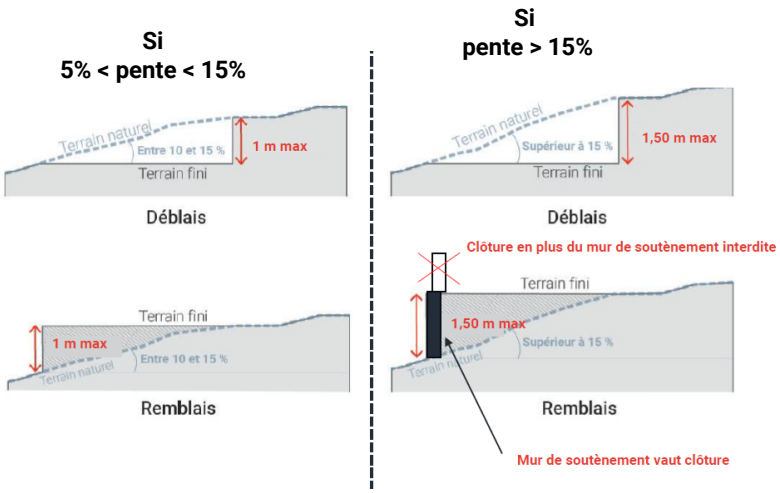


source : CAUE 13



source : CAUE 44

Illustration de la règle



Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché y compris dans la pente des talus. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder:
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 5% et 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

L'édification d'une clôture au-dessus d'un mur de soutènement est interdite *(cf. schéma de principe ci-joint).*

Afin de retenir les terrains en pente, il sera possible de recourir à des murs/murets ou encore à des enrochements. Ces derniers devront participer à l'intégration dans le site. Leur hauteur ne devra pas excéder 1 mètre ou 1,50 mètre en fonction de la pente des terrains (se reporter au schéma de principe ci-dessus).

En cas d'enrochement, les blocs de pierre devront être de taille modérée et leur couleur devra se rapprocher de la couleur de la terre ou de la pierre locale. Les enrochements devront être végétalisés.

Les murs de soubassement en béton sont interdits.

Sauf contraintes techniques ou topographiques dûment justifiée, les talus doivent être plantés avec des essences locales *(se reporter à l'annexe du présent règlement).*

Au sein du domaine concédé de la Compagnie Nationale du Rhône les exhaussements et affouillements sont autorisés.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :
- En respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas vis-à-vis des voies et cheminements modes doux.

Les annexes des constructions principales doivent s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale ;
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les règles de prospect et d'implantation ne sont notamment pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes (I4).

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Les installations classées (ICPE) doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

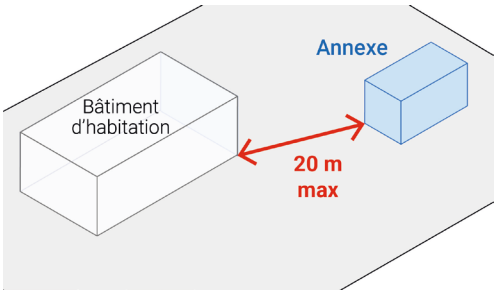
Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les règles de prospect et d'implantation ne sont notamment pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes (I4).
- En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
    - D'une demande de dérogation dûment justifiée
    - D'un acte authentique établi avec le propriétaire concerné par le débord.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Principe

Illustration de la règle



• Concernant les annexes des habitations existantes : elles doivent obligatoirement s'implanter à une distance de 20 mètres maximum du point de l'habitation existante le plus proche.

• Pour les autres destinations et sous- destinations : Une notion de regroupement pour les bâtiments agricoles sera recherchée.

Les règles d'implantation ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

4.5. Emprise au sol des constructions

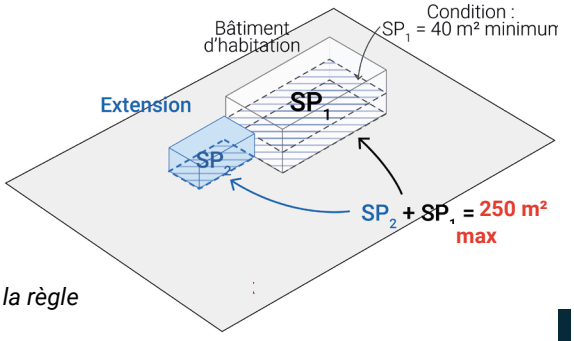
• Concernant les évolutions (annexes et extensions) des constructions à vocation d'habitation existante

a) L'extension autorisée à l'article 2 doit obligatoirement :

- Ne pas conduire à porter la surface de plancher finale (existant + extension) à plus de 250 m².

Il est autorisé une seule extension sur une même unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

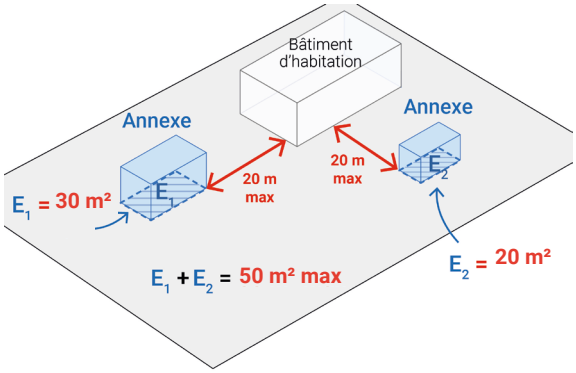
Illustration de la règle



Il est rappelé que l'extension est autorisée uniquement pour les habitations existantes présentant une surface de plancher égale ou supérieure à 40 m².

b) Les annexes autorisées à l'article 2 doivent obligatoirement être inférieures à 50 m² d'emprise au sol. Il est possible de réaliser plusieurs annexes. Cependant, la superficie totale et cumulée des annexes d'une unité foncière ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

Illustration de la règle



c) Les locaux techniques des piscines d'une part et les abris de jardins réalisés en constructions non traditionnelle (matériaux légers) d'autre part ne doivent pas excédés 6 m² d'emprise au sol. Ils sont pris en compte dans le calcul des emprises au sol des annexes.

d) Les piscines sont limitées à 50 m² de surface de bassin.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas. Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

• **Concernant les bâtiments agricoles** : la hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

• **Concernant les nouvelles constructions à vocation de logement autorisés à l'article 2 :** la hauteur est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou 7,50 mètres au faîtage.

• **Concernant les annexes des habitations autorisées à l'article 2** : la hauteur est limitée à 2,80 mètres à l'acrotère (ou à l'égout du toit) ou 3,50 mètres au faîtage.

• **Concernant l'extension des constructions d'habitation existantes** : Elle ne doit pas dépasser celle de la construction existante.
En cas de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou 7,50 mètres au faîtage.

• **Concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés à l'article 2** : non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

■ Concernant les bâtiments agricoles

L'aspect extérieur des constructions et bâtiments, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le paysage agricole.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion harmonieuse dans le site.
La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

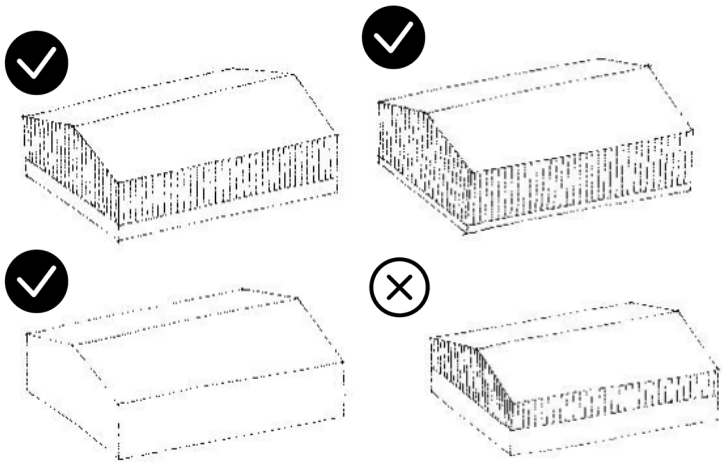
Dans le cas de terrain en pente : les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

Façade :

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées.



Source : CAUE69

Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

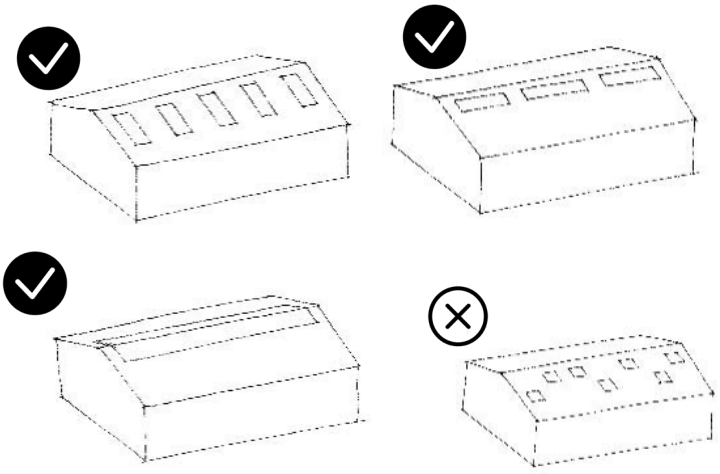
Les couleurs neutres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles. La teinte devra être choisie parmi le nuancier annexé au présent règlement.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant ou pour les bâtiments d'élevage. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

Toiture :

La couverture du bâtiment peut être extrêmement perceptible en vision lointaine depuis les reliefs environnants.
Outre la prise en compte du confort intérieur (éclairement naturel), on prendra donc soin d'étudier la répartition des ouvertures pour éviter de créer un effet de «toiture gruyère ».

Les toitures seront simples, généralement à pentes opposées.



Source : CAUE69

On privilégiera des pentes de toiture homogène en évitant les cassures.
En cas de création d'un appentis accolé un bâtiment ancien, les mêmes pentes de toits devront être conserver afin de ne pas casser les effets de volumes.

Sauf bâtiments existants présentant une toiture différente, seules sont autorisées les tuiles plates, le zinc, les bacs acier ou les plaques ondulées de grandes dimensions. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions à destination agricole (la fonction agricole étant première sur ces bâtiments).

Tunnel agricole :

L'implantation des tunnels doit tenir compte des ouvertures visuelles. A l'instar des nouvelles constructions, ces derniers devront veiller à :
- se rapprocher des masses végétales existantes ou être accompagnés de plantations
- ne pas être implantée sur une ligne de crête.

La couleur du tunnel devra être uniforme et le vert et/ou le gris sera privilégié.

Aire de stockage :

Dans la mesure du possible, les zones de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront placées à l'arrière de la ferme afin de ne pas dévaloriser les vues principales de la ferme.



Source : CAUE69

On choisira de les disposer de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'entrée de l'exploitation, les routes et chemins environnants et le cas échéant depuis les vallées ou points de vue lointains remarquables.

■ Concernant les constructions autres qu'agricoles

Forme architecturale :

Les constructions nouvelles autorisées, les extensions et aménagements des bâtiments existants ainsi que les annexes doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en ouvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Concernant les constructions traditionnelles existantes : leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.
Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardées.
Concernant les ensembles bâtis ; anciennes fermes ... identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : se reporter à l'OAP thématique « Patrimoine».

Murs, enduits et façades :

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonal**ité.** La couleur devra notamment respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Ouvertures :

• Concernant les opérations de réhabilitation/rénovation :
Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

• Concernant les constructions neuves autorisées dans la zone : Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Percements et encadrements : Les balcons, les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonnés en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.

Génoises et corniches :
Les corniches en génoise devront être conservées ou restaurées.

Menuiserie :

• Concernant les opérations de réhabilitation/rénovation de bâtis traditionnels : En cas de remplacement de menuiseries, la forme de la baie d'origine sera respectée. Le même type de menuiserie sera utilisé pour l'ensemble de la façade.
Les menuiseries en bois (ou aspect similaire) seront privilégiées plutôt que l'aluminium ou le PVC.

Volets : Les volets battants bois seront privilégiés. Leur teinte devra s'harmoniser avec les éléments du voisinage.
Dans le cas de volets roulants : la pose du coffret se fera à l'intérieur du logement. A défaut, le coffret sera dissimulé par un lambrequin décoré ou stylisé en avec la façade d'origine.

Les garde-corps ou barre d'appuis de fenêtres ou balcons seront conservés. Ils pourront être repeints.

Toiture :

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.
Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant. Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus.

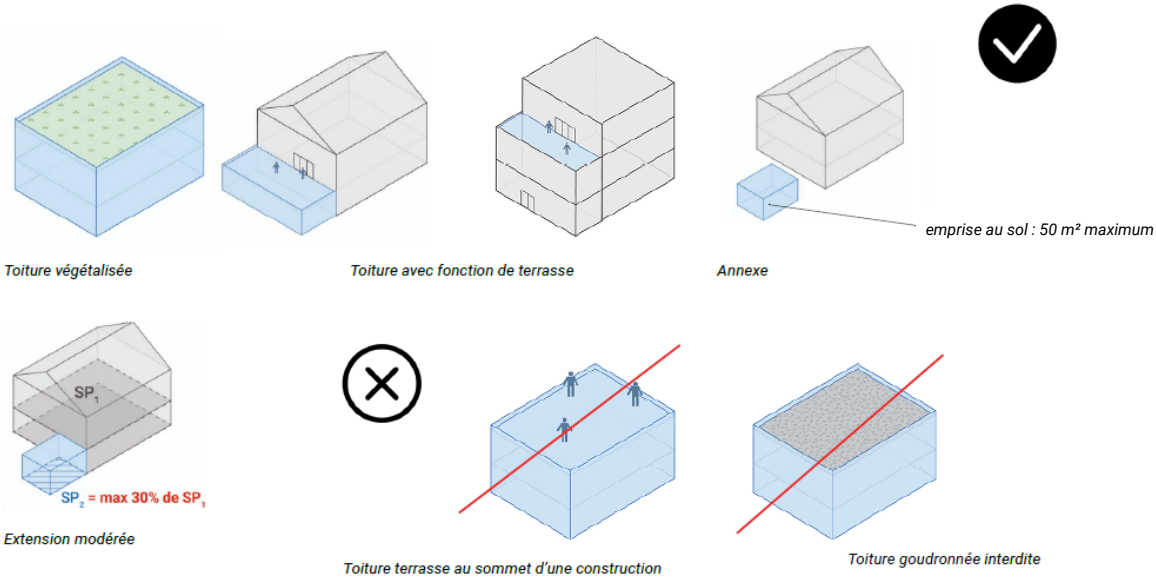
Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.
Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes ou matériau d'aspect similaire, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée ou en zinc.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux lieux de culte, aux vérandas et pergolas.

Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas de construction réalisée en R+étages ou pour les attiques des logements collectifs (se reporter au schéma illustratif ci-dessous) ;
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 50 m² maximum.
- Pour les extensions d'une construction existante réalisée en R+étages sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les toitures d'aspect goudronné sont interdites.

Illustration de la règle



5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
Le fractionnement (effet« post-it ») est proscrit.
Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou« béquille » sont interdits.
En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves qu'elles ne dépassent pas l'acrotère.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

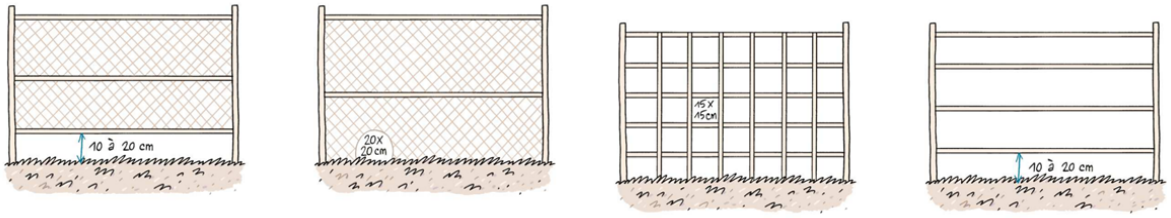
Les installations agrivoltaïques mentionnées à l'article L111-27 du code de l'urbanisme sont autorisées.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Concernant les clôtures agricoles :

Sauf en cas de productions agricoles spécifiques (ex : plantation,maraîchage, élevage spécifique...), elles devront être discrètes et permettre le passage de la petite faune et faciliter l'écoulement des eaux pluviales. Elles devront respecter les caractéristiques ci-dessous :



Source : Bruxelles Environnement

La couleur des grillages devra être choisie parmi les gammes de vert foncé ou gris foncé. Le blanc est interdit.

■ **Concernant les clôtures autres qu'agricoles :**

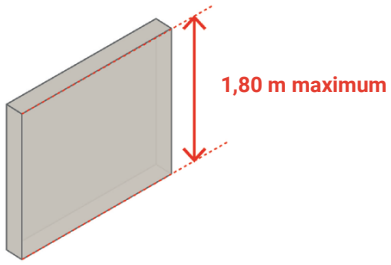
Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

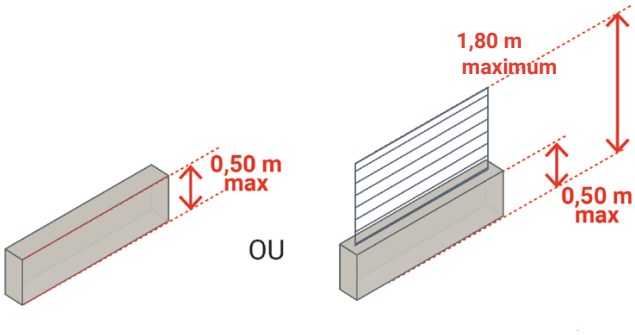
Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.



- Soit d'un mur bahut de 50 cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

La clôture peut être doublée d'une haie vive.



- Soit d'un grillage

- Soit d'une simple haie vive d'essences locales.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour la réhabilitation de murs existants présentant une hauteur différente de la règle principale.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes ou galets du Rhône, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial.

Prise en compte du risque inondation : dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, des prescriptions différentes seront appliquées aux clôtures afin de permettre le libre écoulement de l'eau et ainsi intégrer les prescriptions du P**PRi** ou de la carte des aléas inondation (se reporter aux annexes du PLU).

6.1. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

• Concernant les exploitations et bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles seront accompagnés par un traitement végétal. Les formes et essences des haies ou des arbres respecteront les structures paysagères existantes.

Les aménagements limiteront autant que possible l'imperméabilisation des sols.

Les cours de service sont des espaces de travail et de circulation des véhicules et/ou des animaux. Elles seront de préférence aménagées à l'arrière ou entre les bâtiments.

La zone d'accueil plus soignée et plantée sera la "carte de visite" de l'exploitation.

Les limites de l'exploitation seront discrètes et permettront de créer du lien avec le paysage environnant.

• Concernant les autres secteurs/constructions :

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront pas être regroupés sur un même secteur. Ils devront être répartis sur l'ensemble de la surface de stationnement.

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'au moins trois essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.
Une diversité d'essences *(se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses…)* devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

• Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour

effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.
Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

• Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés).
Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir l'ensemble des besoins (livraisons ; personnels ; visiteurs ...).

Toute construction à vocation de logement doit comporter au minimum 2 emplacements automobiles par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.

Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU),* tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la

capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement.
C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Eaux des piscines privées non ouvertes au public

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

9.3. Assainissement - eaux pluviales

Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres

9.4. Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

Partie 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et de la valeur du boisement.

A la date d'approbation du PLU, la zone N comprend également des habitations existantes pour lesquelles des évolutions et adaptations sont autorisées sous certaines conditions.

La zone N comprend 4 sous-secteurs :

- **La zone Nco** : elle correspond aux espaces naturels présentant des enjeux environnementaux forts. Il s'agit des principaux corridors écologiques identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement et par les documents-cadres (SRADDET et SCoT).
Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite.

- **La zone Nre** : elle correspond aux principaux réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement et par les documents-cadres (SRADDET et SCoT). Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction est interdite.

- **La zone NL** : elle correspond aux secteurs naturels à vocation de loisirs (secteur du stade de foot ; skatepark ; base de loisirs, secteur d'aéromodélisme ...).

- **La zone Ngv** : elle correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Le règlement graphique (zonage) distingue :
- Des emplacements réservés (ER) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments bâtis participant à l'identité communale, à préserver, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Des composantes de la Trame Verte et Bleue (haies ; espaces verts protégés ; ripisylves, zones humides, pelouses sèches....) à préserver en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- Une zone de sauvegarde non exploitée actuellement *(se reporter aux dispositions générales du présent règlement).*

La zone N est concernée par un risque inondation, un aléa retrait-gonflement des argiles, un risque de transport de matières dangereuses, un risque technologique lié aux installations classées et stockages souterrains

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'aux annexes du PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :
- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules. ;
- Les caravanes isolées ; mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL)

• **Dans l'ensemble des zones**, sont notamment interdits strictement et sans exceptions :
- Les centrales photovoltaïques au sol ;
- Le grand éolien ;
- La création de carrière ;
- Les décharges de toute nature.

• **Concernant les zones N** : à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, les destinations ou sous-destinations suivantes sont interdites:
- Les habitations ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitat insolite (yourtes, cabanes dans les arbres, …) ;
- Le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les habitations légères de loisirs permanentes ou temporaires (mobil-home, roulottes, tiny-house,….).

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole sont interdits.

• **Concernant les zones Nco, Nre, NL et Ngv** : toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

• **Concernant les secteurs concernés par la présence d'un périmètre de captage d'alimentation en eau potable** : *se reporter aux servitudes d'utilité publique (AS1) annexées au PLU*

• Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme: la démolition ou le défrichement de ces éléments sont soumis à déclaration préalable *(se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)*

Les prescriptions afférentes aux éléments remarquables de paysage ne sont pas applicables à l'entretien normal réalisé par la CNR sur les ouvrages et dépendances immobilières de sa concession en application du décret N°2007-1735 en date du 11 décembre 2007 concernant la sécurité des ouvrages hydrauliques.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs : sont autorisés les travaux, constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés pour la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'Etat au concessionnaire

Sont également autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Concernant la zone N

a) Sous réserves de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone , sont autorisées :
- Les exploitations forestières ;

b) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs et à conditions ne pas être destinés à l'accueil de personnes, sont autorisés :
- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

c) A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments mentionnés au règlement graphique par le tramé suivant: et faisant l'objet de fixes annexées au présent règlement.

d) Est admise **la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones soumis à des risques naturels et/ou technologiques.

e) Sauf dispositions contraires liés aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et risques naturels et/ou technologiques :
Est admise l'extension des bâtiments d'habitation principale existants légalement autorisés dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 4.5.

f) Sauf dispositions contraires liés aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et risques naturels et/ou technologiques :
Sont admises les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés (hors piscine - se référer au g) dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives fixées aux articles 4.4 et 4.5.

g) **Sont admises les piscines et bassins d'agrément, en lien avec des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés,** dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Les locaux techniques de piscines sont limités à 5 m² d'emprise au sol. Les pool-house seront ouverts au moins sur l'une des deux façades principales (les plus longues).

Concernant les zones Nco et Nre

a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à conditions ne pas être destinés à l'accueil de personnes :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Règles relatives aux possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation existants : sauf dispositions contraires liés aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et risques naturels et/ou technologiques, **sont admises les extensions, annexes et piscines/bassins d'agrément dans les mêmes conditions que celles définies pour la zone N ci-dessus** *(cf. paragraphe e ; f et g)*

Concernant la zone Ngv

Sauf dispositions contraires liés aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et risques naturels et/ou technologiques :

Sont autorisés les constructions destinées à l'hébergement des gens du voyage.

Concernant la zone NL

Sauf dispositions contraires liés aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et risques naturels et/ou technologiques :

- les activités de loisirs de plein air liés à la pratique du sport (terrains de foot ; skatepark ; parcours de santé....) ; de la baignade (base de loisirs)
- les équipements sportifs .

Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone N et de ses sous-secteurs

Destinations	Sous-Destinations	zone N	zone Nco	zone Nre	zone Ngv	zone NL
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	x	x	x	x	x
	Exploitation forestière	v	x	x	x	x
HABITATION	Logement	v*	v*	v*	x	x
	Hébergement	x	x	x	x	x
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	x	x	x	x	x
	Restauration	x	x	x	x	x
	Commerce de gros	x	x	x	x	x
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x	x	x	x
	Hôtel	x	x	x	x	x
	Autres hébergements hôteliers	x	x	x	x	x
	Cinéma	x	x	x	x	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Destinations	Sous-Destinations	zone N	zone Nco	zone Nre	zone Ngv	zone NL
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*	v*	v*	v*
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	x	x
	Salle d'art et de spectacles	x	x	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	x	x	v
	Lieux de culte	x	x	x	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x	x	v	x
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x	x	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x	x	x
	Bureau	x	x	x	x	x
	Centre des congrès et d'exposition	x	x	x	x	x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x	x	x

x *Destinations et sous-destinations interdites*

v* *Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions*

v *Destinations et sous-destinations autorisées sans conditions*

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

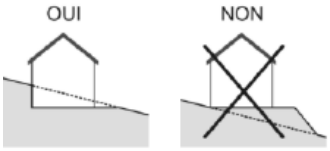
Mouvements de sol et talus :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Par conséquent, les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

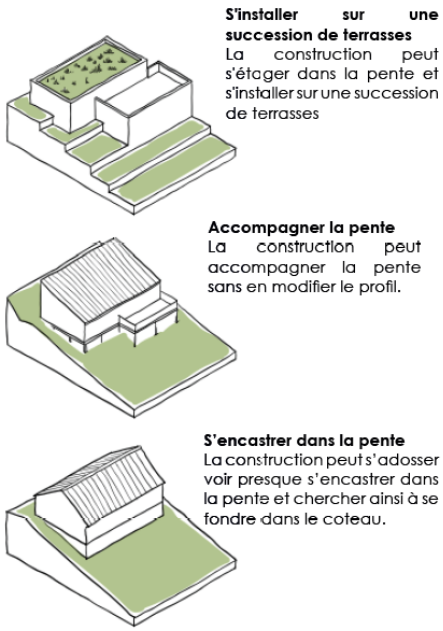
Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

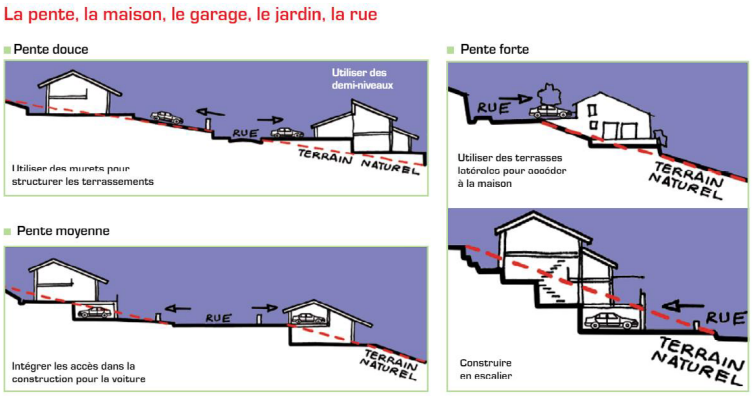
Les constructions « sur champignons» sont strictement interdites.



Les projets doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Dans le cas d'un terrain en pente, la construction devra :
- soit s'installer sur une succession de terrasses
- soit accompagner la pente
- soit s'encastrer dans la pente.

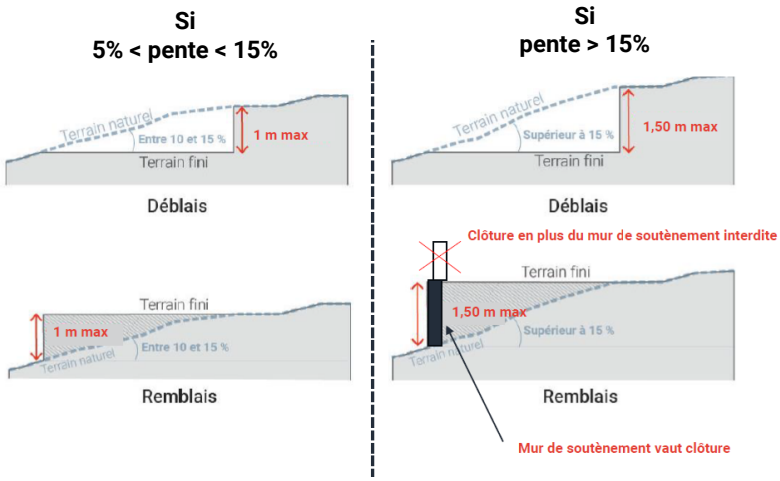
Illustration de la règle





Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché y compris dans la pente des talus. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder:
- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 5% et 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Illustration de la règle



L'édification d'une clôture au-dessus d'un mur de soutènement est interdite *(cf. schéma de principe ci-joint).*

Afin de retenir les terrains en pente, il sera possible de recourir à des murs/murets ou encore à des enrochements. Ces derniers devront participer à l'intégration dans le site. Leur hauteur ne devra pas excéder 1 mètre ou 1,50 mètre selon la pente des terrains *(se reporter au schéma de principe ci-dessus)*.

En cas d'enrochement, les blocs de pierre devront être de taille modérée et leur couleur devra se rapprocher de la couleur de la terre ou de la pierre locale. Les enrochements devront être végétalisés.

Les murs de soubassement en béton sont interdits.

Sauf contraintes techniques ou topographiques dûment justifiée, les talus doivent être plantés avec des essences locales *(se reporter à l'annexe du présent règlement)*.

Au sein du domaine concédé de la Compagnie Nationale du Rhône les exhaussements et affouillements sont autorisés.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :
- En respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques.

Les annexes des constructions principales doivent s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas vis-à-vis des voies et cheminements modes doux.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale ;
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les règles de prospect et d'implantation ne sont notamment pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes (I4).

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site)

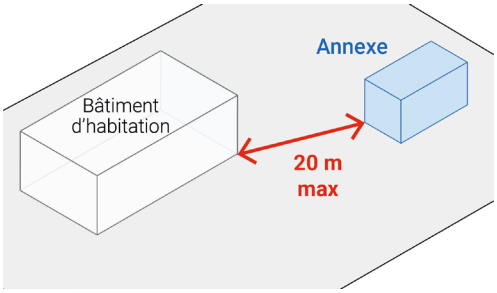
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les règles de prospect et d'implantation ne sont notamment pas applicables aux lignes de transport d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes (I4).
- En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :

• D'une demande de dérogation dûment justifiée

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Principe

• Concernant les annexes des habitations existantes : elles doivent obligatoirement s'implanter à une distance de 20 mètres maximum du point de l'habitation existante le plus proche.

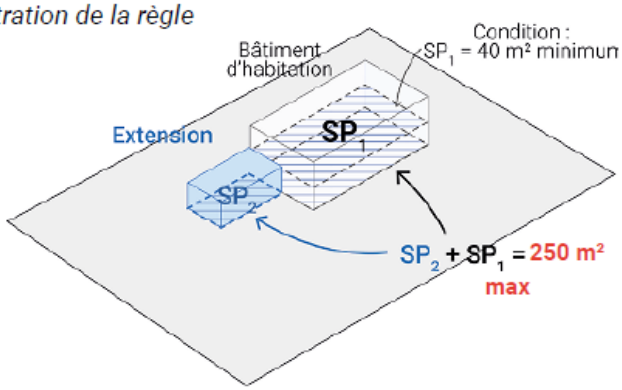


• Pour les autres destinations et sous- destinations : non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

• Concernant les évolutions (annexes et extensions) des constructions à vocation d'habitation existante:

Illustration de la règle



a) L'extension autorisée à l'article 2 doit obligatoirement :

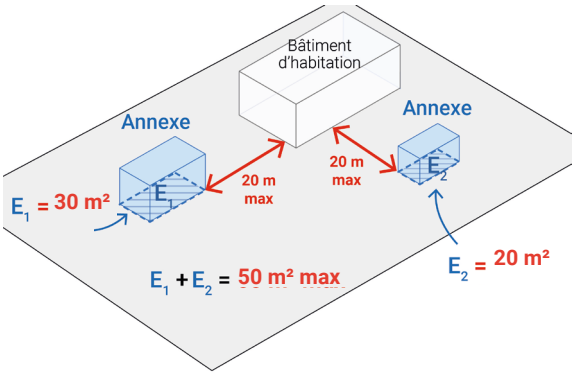
- Ne pas conduire à porter la surface de plancher finale (existant + extension) à plus de 250 m².

Il est autorisé une seule extension sur une même unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

Il est rappelé que l'extension est autorisée uniquement pour les habitations existantes présentant une surface de plancher égale ou supérieure à 40 m².

b) Les annexes autorisées à l'article 2 doivent obligatoirement être inférieures à 50 m² d'emprise au sol. Il est possible de réaliser plusieurs annexes. Cependant, la superficie totale et cumulée des annexes d'une unité foncière ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol

Illustration de la règle



c) Les locaux techniques des piscines d'une part et les abris de jardins réalisés en constructions non traditionnelle (matériaux légers) d'autre part ne doivent pas excédés 6 m² d'emprise au sol. Ils sont pris en compte dans le calcul des emprises au sol des annexes.

d) Les piscines sont limitées à 50 m² de surface de bassin.

• **Concernant la zone Ngv :** Une emprise au sol maximum de 150 m² par logement devra être respectée.

4.6. Hauteur des constructions

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point naturellement le plus bas. Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.
Se reporter au lexique annexé au présent réglement.

• **Concernant les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 :** la hauteur est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou 7,50 mètres au faîtage.

• **Concernant les annexes des habitations autorisées à l'article 2** : la hauteur est limitée à 2,80 mètres à l'acrotère (ou à l'égout du toit) ou 3,50 mètres au faîtage.

• **Concernant l'extension des constructions d'habitation existantes** : Elle ne doit pas dépasser celle de la construction existante.
En cas de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou 7,50 mètres au faîtage.

• **Concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés à l'article 2** : non réglementé.

• **Concernant les constructions autorisées dans la zone Ngv :** la hauteur est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou 7,50 mètres au faîtage.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

Forme architecturale :

Les constructions nouvelles autorisées, les extensions et aménagements des bâtiments existants ainsi que les annexes doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en ouvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Concernant les constructions traditionnelles existantes : leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.
Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardées.
Concernant les ensembles bâtis ; anciennes fermes ... identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : se reporter à l'OAP thématique « Patrimoine».

Murs, enduits et façades :

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

Ouvertures :

• Concernant les opérations de réhabilitation/rénovation :
Lors d'ouvertures de nouvelles baies sur des façades existantes, il sera respecté la composition générale de la façade.

• Concernant les constructions neuves autorisées dans la zone : Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Percements et encadrements : Les balcons, les appuis de fenêtres, les encadrements des portes et fenêtres en pierre de taille, en arête, en saillie ou moulurés d'origine, les bandeaux maçonnés en saillie, les chaînages d'angle en pierre de taille ou en arête devront être conservés ou restaurés. Ils ne pourront être peints.

Génoises et corniches :
Les corniches en génoise devront être conservées ou restaurées.

• Concernant les opérations de réhabilitation/rénovation de bâtis traditionnels : En cas de remplacement de menuiseries, la forme de la baie d'origine sera respectée. Le même type de menuiserie sera utilisé pour l'ensemble de la façade.
Les menuiseries en bois (ou aspect similaire) seront privilégiées plutôt que l'aluminium ou le PVC.

Volets : Les volets battants bois seront privilégiés. Leur teinte devra s'harmoniser avec les éléments du voisinage.
Dans le cas de volets roulants : la pose du coffret se fera à l'intérieur du logement. A défaut, le coffret sera dissimulé par un lambrequin décoré ou stylisé en avec la façade d'origine.

Les garde-corps ou barre d'appuis de fenêtres ou balcons seront conservés. Ils pourront être repeints.

Toiture :

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.
Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus.

Menuiserie :

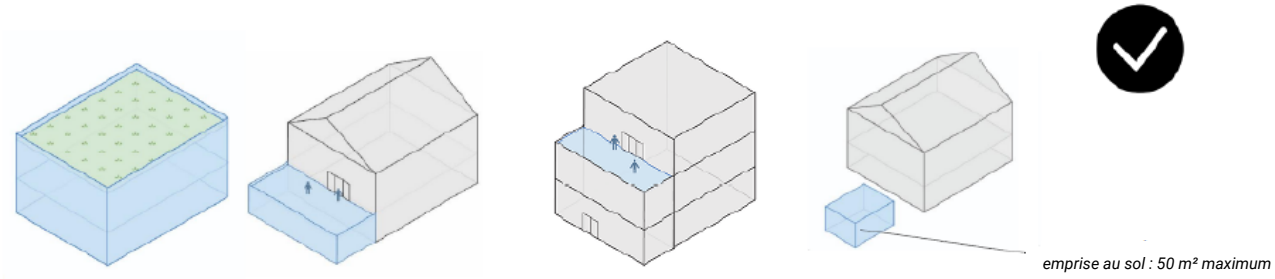
Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.
Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée.

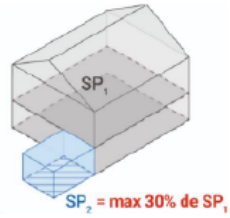
Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée) ;
- Si elles permettent un usage de terrasse dans le cas de construction réalisée en R+étages ou pour les attiques des logements collectifs (se reporter au schéma illustratif ci-dessous) ;
- Pour la réalisation d'une construction annexe dont l'emprise au sol est limitée 50 m² maximum.
- Pour les extensions d'une construction existante réalisée en R+étages sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Les toitures d'aspect goudronné sont interdites.

Illustration de la règle

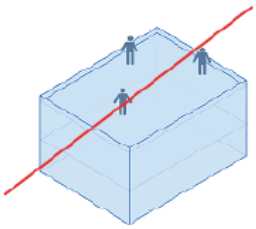


Toiture végétalisée *Toiture avec fonction de terrasse* *Annexe*

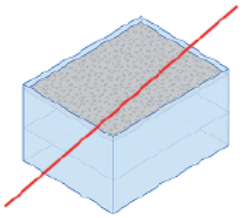


Extension modérée





Toiture terrasse au sommet d'une construction



Toiture goudronnée interdite

5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
Le fractionnement (effet« post-it ») est proscrit.

Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit. Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou« béquille » sont interdits.
En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves qu'elles ne dépassent pas l'acrotère.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

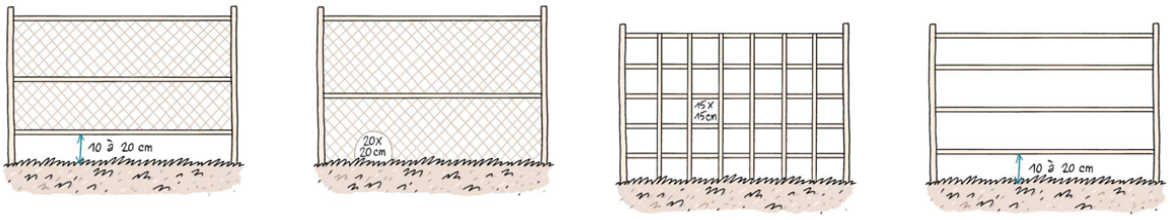
Les installations agrivoltaïques mentionnées à l'article L111-27 du code de l'urbanisme sont autorisées.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Clôtures

Concernant les clôtures agricoles :

Sauf en cas de productions agricoles spécifiques (ex : plantation,maraîchage, élevage spécifique...), elles devront être discrètes et permettre le passage de la petite faune et faciliter l'écoulement des eaux pluviales. Elles devront respecter les caractéristiques ci-dessous :



Source : Bruxelles Environnement

La couleur des grillages devra être choisie parmi les gammes de vert foncé ou gris foncé. Le blanc est interdit.

Concernant les clôtures autres qu'agricoles :

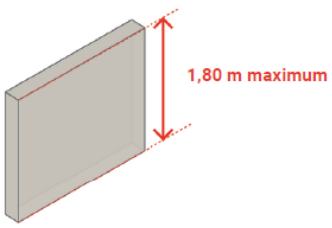
Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.

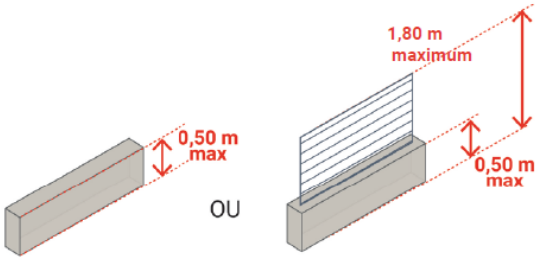
Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

En bordure de voirie ou emprise publique, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre



- Soit d'un mur bahut de 50 cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.



La clôture peut être doublée d'une haie vive.

- Soit d'un grillage

- Soit d'une simple haie vive d'essences locales.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée uniquement pour la réhabilitation de murs existants présentant une hauteur différente de la règle principale.

En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées d'au moins trois espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Lorsque les murs sont en pierres apparentes ou galets du Rhône, les aménagements pratiqués dans la clôture devront en conserver l'aspect initial.

Prise en compte du risque inondation : dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, des prescriptions différentes seront appliquées aux clôtures afin de permettre le libre écoulement de l'eau et ainsi intégrer les prescriptions du PPRi *ou de la carte des aléas inondations (se reporter aux annexes du PLU)*.

6.1. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront pas être regroupés sur un même secteur. Ils devront être répartis sur l'ensemble de la surface de stationnement.

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'au moins trois essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes *(se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement)*.
Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif

doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.
Une diversité d'essences *(se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses…)* devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

• Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.
Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

• Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés).
Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir l'ensemble des besoins (livraisons ; personnels ; visiteurs ...).

Toute construction à vocation de logement doit comporter au minimum 2 emplacements automobiles par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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.
Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.
La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création de trapèze d'accès pourra être exigée.

8.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage,etc. ...).

9.2. Assainissement - eaux usées

Eaux usées domestiques

Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement *(se reporter aux annexes sanitaires du PLU),* tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.
L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo.

Eaux autres que domestiques

Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement.
C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

Eaux de source

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Eaux des piscines privées non ouvertes au public

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

9.3. Assainissement - eaux pluviales

Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement de eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devront être respectées.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entetenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.4. Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les ouvrages techniques (bassins de rétention ; poste de transformation...) ou voies de circulation internes propres au projet devront obligatoirement être implantés sur l'assiette urbanisable de l'opération/ du projet.

Partie 6 :

ANNEXES

- Lexique
- Liste des emplacements réservés (ER)
- Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N
- Liste des essences végétales recommandées
- Nuancier
- Recommandations concernant les secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des argiles

Annexe n°1 : LEXIQUE

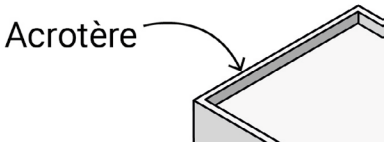
• **Accès**

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

• **Acrotère**

Un acrotère est un élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



• **Affouillement**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

• **Alignement**

Il s'agit pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur.
Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés (ER) figurant en annexes du PLU.

• **Annexes à l'habitation**

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

• **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

• **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

• **Changement de destination**

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.
Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à

l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.
A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est permis uniquement pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement.

• Coupe et abattage d'arbres

Les termes de « coupe et abattage d'arbres » n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.
Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichements, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :
- Coupes rases suivies de régénération
- Substitution d'essences forestières.

• Construction

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

• Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et/ou énergétique

Les notions « d'exemplarité environnementale » et « d'exemplarité énergétique » sont définies par décret en date du 8 mars 2023.
Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle anticipe de 3 ans les résultats minimaux en termes d'impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment prévus par la RE 2020 (Ic construtions max).
La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie (Bbio), consommation en énergie primaire (Cep), consommation en énergie primaire non renouvelable (Cep,nr) et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire (Ic énergie).
La construction est réputée à énergie positive, si elle atteint le niveau Energie 3 du référentiel E+C-.
Les dérogations aux règles de hauteur sont possibles uniquement pour les constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de la dérogation (article R152-5 du code de l'urbanisme). Une demande de dérogation doit être jointe au permis de construire, dûment justifiée.

• Claire-voie / dispositif ajouré

Les clôtures à claire-voie ou dispositifs ajourés sont composées d'éléments qui laissent passer la lumière et l'air. Il peut s'agir de motif dans les lames ajourées ou d'espace vide entre les lames.

• Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.
L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

• Défrichement

Selon une définition du Conseil d'État « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui en prend l'initiative.

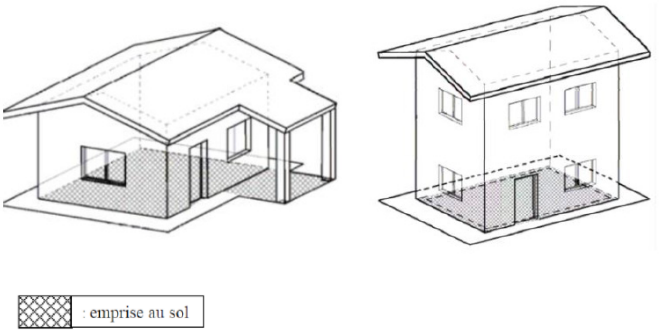
Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

• Égout de toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute de la gouttière ou d'un chéneau.

• **Emprise au sol**

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



Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.
Ces dispositions ne concernent pas :
- Les parties enterrées de la construction
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

• **Emprises publiques**

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ….

• **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

• **Exhaussement**

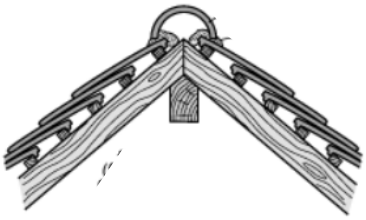
Action de surélever un terrain par ajout de terre.

• **Extension**

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

• **Faîtage**

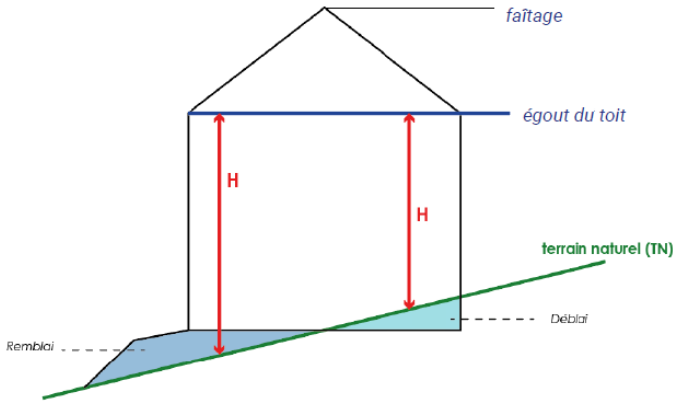
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



• **Gouttière**

Canal situé à l'extrémité basse du pan de toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.

• **Hauteur**



La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture et/ou faîtage, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

• **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :
- Les limites latérales
- Les limites de fond de parcelle.
En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

• **Murs de soutènement**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

• **Piscine**

Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin.

Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importante (article R421-2 du Code de l'Urbanisme) sauf aux abords des Monuments Historiques. Dans tous les cas, les piscines doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

• **Reconstruction à l'identique**

La reconstruction à l'identique est autorisée, lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

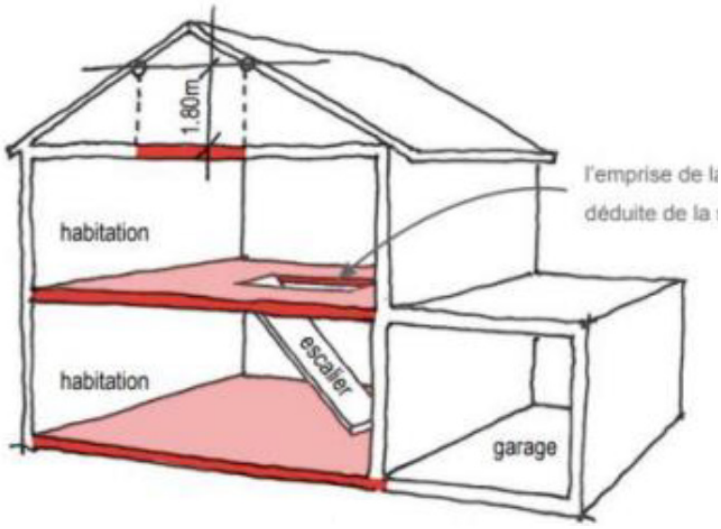
• **Ripisylve**

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

• **Surface de plancher**

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
-Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de



bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

• **Surfaces imperméabilisées**

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès .... Etc.
Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

• **Sol naturel**

Il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain.

• **Talus**

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

• **Unité foncière**

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur laquelle porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

• **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables ainsi que l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Annexe n°2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement délimite des emplacements réservés (ER)/ Ces derniers sont matérialisés via le figuré suivant :

22 emplacements réservés sont délimités : 

N° de l'ER	Objet	Superficie	Références cadastrale	Bénéficiaire
ER n°1	Élargissement des chemins du Mouchillon et de Controu (largeur : 6,50 mètres)	1 565 m²	ZV n°2 à 6 ; n°12 ; 24 et 25 et n°111	Commune
ER n°2	Création d'une connexion modes doux entre le chemin de l'Arzailler et le chemin du Setty	135 m²	ZK n°108	Commune
ER n°3	Création d'un parking chemin de l'Arzailler	1 170 m²	AK n°909 ; n°913 et n°914	Commune
ER n°4	Agrandissement du cimetière	3 836 m²	ZH n°707	Commune
ER n°5	Aménagement de la voirie rue de l'Echaillon	470 m²	ZH n°699 et n°25	Commune
ER n°6	Création d'une voirie entre la rue Marie Curie et la route de Beauvallon	471 m²	ZK n°488	Commune
ER n°7	Aménagement de la plaine sportive et des Clévos et aménagement du canal du Moulin	38 850 m²	ZH n°292 ; 47 ; 46 ; 293 ; 42 ; 43; 629 ; 35 ; 38 ; 36 ; 39 et 630	Commune
ER n°8	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD111A	3,2 ha	ZC n°50 ; 51 ; 69 ; 181; 182 ; 178 ; 179 ; 49 ; 180 ; 47 ZD n° 252 ; 244 ; 186 ; 216 ; 243 ; 214 ; 253 ; 208 ; 203 ; 137 ; 218 ; 254 ; 104 ; 205 ; 278 ; 277 ; 207 ; 17 ; 267 ; 268 ZE n°225 ; 205 ; 14 ; 143 ;	Département
ER n°9	Accueil d'un équipement public sportif et/ou culturel et aménagement d'une connexion viaire et piétonne entre la rue Marie Curie et la route de Beauvallon	8 927 m²	ZH n°699	Commune
ER n°10A	Valorisation et aménagement des jardins du Parquet	6 455 m²	AK n°437 à 440; AK n°694	Commune
ER n°10B	Valorisation et aménagement des jardins du Parquet	6 455 m²	AK n°443 et n°444	Commune
ER n°11	Aménagement d'un parc public	525 m²	AK n°83	Commune
ER n°12	Sécurisation du virage au niveau des Clévos	1800 m²	ZD n°249 et n°250	Commune
ER n°13	Création d'une connexion piétonne entre la place Léon Lérisse et le parc du château	725 m²	AK n°740 ; n°2468 ; n°431 et n°3756	Commune

N° de l'ER	Objet	Superficie	Références cadastrale	Bénéficiaire
ER n°14	Aménagement d'un parking pour l'école de la Gare	3 360 m²	YO n°44 et n°45	Commune
ER n°15	Confortement et renforcement d'une lisière végétale, en interface entre paysage agricole et paysage urbain.	190 m²	ZY n°567 et 558	Commune
ER n°16	Création connexions modes doux en direction du Canal des Moulins	153 m²	ZH n°646	Commune
ER n°17		325 m²	ZH n°719 et n°677	Commune
ER n°18		333 m²	ZH n°698	Commune
ER n°19	Création connexion modes doux entre la route de Montmeyron et le village (chemin des Donnay)	900 m²	ZL n°222	Commune
ER n°20	Création d'un parc urbain à proximité de l'école	893 m²	AK n°417 ; 1059 et 1061	Commune
ER n°21	Aménagement d'un espace pour les jeunes (skatepark ; parc...)	4 090 m²	ZK n°428	Commune
ER n°22	Création d'une continuité piétonne entre la future opération de l'Arzailler (cf. OAP n°2) et le chemin du Pecher	375 m²	ZY n°133	Commune

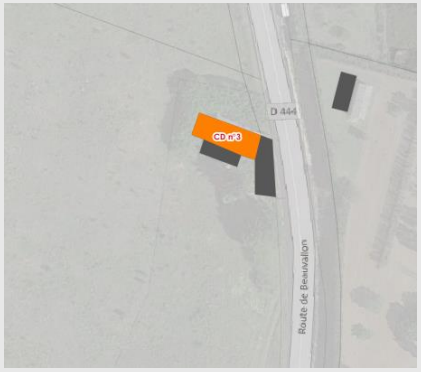
Annexe n°3 : BÂTIMENTS SITUES EN ZONES AGRICOLES ET/OU NATURELLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

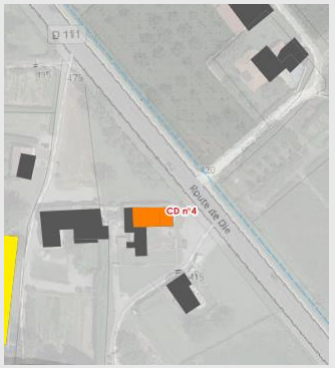
Le règlement graphique identifie **31 bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Les fiches ci-après présentent ces bâtiments.

Seule la partie coloriée en orange dans les fiches ci-après et sur le plan de zonage est autorisée à changer de destination. A noter qu'il s'agit d'une pré-identification et non d'une autorisation à changer de destination. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF/CDNPS. Le permis de construire pourra être refusé.

CD n°1	
Lieu-dit Hameau	MELLERET
Références cadastrales	Parcelle YN N°194
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiments desservis par le Chemin de Melleret
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Les bâtiments sont situés à proximité du cours d'eau la Véore (ripisylve). Les bâtiments sont situés au sein du corridor écologique identifié par le SRCE mais le projet est situé au sein d'un ensemble bâti déjà constitué > pas d'incidences nouvelles sur les milieux naturels et paysagers
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation. Il se situe à 500 mètres de l'A7.
Changements de destination autorisés	Création logement

CD n°2	
Lieu-dit Hameau	LES PECHIBRANDS
Références cadastrales	Parcelle ZT N°93
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Route d'Ambonil
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Le bâtiment est en proximité d'activités agricoles(élevage de brebis) mais le changement de destination ne vise pas à créer un nouveau logement mais à étendre la partie habitable de l'habitation existante
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas soumis au risque inondation ou aux nuisances sonores liées aux transports Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	Augmentation de la surface habitable de l'habitation existante

CD n°3	
Lieu-dit Hameau	SALIERES
Références cadastrales	Parcelle ZH N°384
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole actuellement en friche
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Route de Beauvallon
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité – parcelle en friche nécessitant de gros investissements pour une remise en culture
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Bâtiment situé au sein du corridor écologique identifié par le SRCE
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation. Aléa retrait-gonflement des argiles : fort
Changements de destination autorisés	Création logement

CD n°4	
Lieu-dit Hameau	MOUTON
Références cadastrales	Parcelle ZS N°64
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre
Photographie et localisation	  
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Route de Die
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les espaces agricoles : pas d'exploitation à proximité ou de périmètres de réciprocité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation. Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	Création logement

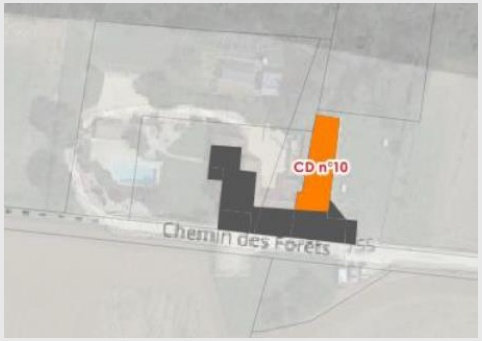
CD n°5	
Lieu-dit Hameau	LES BLACHES RONDES
Références cadastrales	Parcelle ZE N°257
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de Blacheronde
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Le bâtiment est situé à proximité d'un bâtiment agricole de stockage n'entraînant pas de périmètre de réciprocité.
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est situé dans la zone d'un corridor écologique identifié par le SRCE et le SCoT.
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas soumis au risque inondation ou aux nuisances sonores liées aux transports
Changements de destination autorisés	Création de logement

CD n°6	
Lieu-dit Hameau	LES BLACHES RONDES
Références cadastrales	Parcelle ZE N°30
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la Route de Basseaux
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est situé dans la zone d'un corridor écologique identifié par le SRCE et le SCoT.
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas soumis au risque inondation ou aux nuisances sonores liées aux transports
Changements de destination autorisés	Création salle de réception/ cuisine et sanitaire

CD n°7	
Lieu-dit Hameau	CHAMPFORT
Références cadastrales	Parcelle YO N°349
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre → bâtiment identifié comme remarquable dans l'OAP patrimoine
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de Champfort
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Le bâtiment est en proximité d'activités agricoles → pépinières → pas de périmètre de réciprocité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment est localisé en zone inondable. Il est concerné par la zone rouge du PPRN → zone R1
Changements de destination autorisés	Aménagement salle de réception/séminaires + gîtes et chambres d'hôtes

CD n°8	
Lieu-dit Hameau	LES DILLIERS
Références cadastrales	Parcelle YC N°50
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Caires
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Le secteur de projet est situé à proximité de bâtiments agricoles => EARL Mestrallet mais absence de périmètre de réciprocité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment est situé en proximité du cours l'Ozon, il est situé en bordure de la ripisylve. Bâtiment situé au sein du corridor écologique identifié par le SRCE
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment est localisé en zone inondable. Il est concerné par la zone rouge → R3 Le bâtiment est situé à moins de 100 m de l'A7 > nuisances sonores
Changements de destination autorisés	Création logement

CD n°9	
Lieu-dit Hameau	VACHON – LES NERIS
Références cadastrales	Parcelle YE N°58
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Grands Robins
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Le bâtiment se situe au sein de la ZNIEFF II du Moyen-Rhône et annexes fluviales / à proximité d'un réservoir de biodiversité
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Absence de proximité d'infrastructures de transport bruyantes Aléa retrait-gonflement des argiles : faible
Changements de destination autorisés	Création logement

CD n°10	
Lieu-dit Hameau	LES BOIS SUD
Références cadastrales	Parcelle ZO N°181
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre => ensemble bâti identifié dans le cadre de l'OAP « Patrimoine »
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Forêts
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Bâtiment situé au sein d'un corridor écologique identifié par le SCoT (zone Aco)
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Absence d'infrastructures de transport bruyantes Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	Création de logement / prolongement de l'habitation existante

CD n°11	
Lieu-dit Hameau	LES QUEYRAS
Références cadastrales	Parcelle ZS N°106
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre => ensemble bâti identifié dans le cadre de l'OAP « Patrimoine »
Photographie et localisation	  
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route d'Ambonil (RD 555)
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	*Régularisation (projet réalisé)*

CD n°12	
Lieu-dit Hameau	LA POULATTE
Références cadastrales	Parcelle YH n°48
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole en pierre => ensemble bâti remarquable identifié dans le cadre de l'OAP « Patrimoine »
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Josserands / chemin de Bressac
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Bâtiment concerné par la ZNIEFF de type II : « ensemble fonctionnel moyen Rhône » Bâtiment situé à proximité d'un réservoir de biodiversité
Prise en compte des risques et nuisances	Bâtiment concerné par un risque inondation : zone rouge R1 Aléa retrait-gonflement des argiles : faible
Changements de destination autorisés	Changements de destination autorisés en lien avec l'évènementiel (salle de réception, séminaire, restaurant …) – absence de logements permanents

CD n°13	
Lieu-dit Hameau	LES BARRIAUX
Références cadastrales	Parcelles ZW n°180 et n°183 Parcelle ZW n°61
Nature du bâtiment	Ancienne grange – bâtiment en pierres => bâtiment identifié dans le cadre de l'OAP patrimoniale (ensemble remarquable)
Photographie et localisation	  
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Barriaux
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : fort
Changements de destination autorisés	(régularisation) création logement

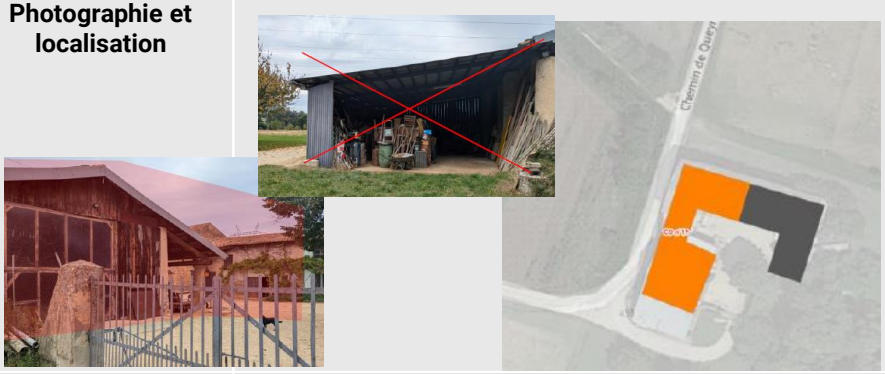
CD n°14	
Lieu-dit Hameau	PRECOMPTAL 535 Chemin de Melleret
Références cadastrales	Parcelle YN n°124
Nature du bâtiment	Ancienne grange – bâtiment en pierres => bâtiment identifié dans le cadre de l'OAP patrimoniale (ensemble remarquable)
Photographie et localisation	  
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de Melleret
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Secteur identifié dans le corridor écologique du SRCE mais corridor précisé dans le zonage => bâtiment non situé au sein des zones Nco ou Aco A proximité de la Véore mais pas d'incidences du CD sur le cours d'eau et sa ripisylve
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation sur le bâtiment => risque à proximité mais bâti non concerné Aléa retrait-gonflement des argiles : faible
Changements de destination autorisés	Création logement

CD n°15	
Lieu-dit Hameau	CHARLET Chemin de l'Arcette
Références cadastrales	Parcelles ZW n°63
Nature du bâtiment	bâtiment (ancien stockage) actuellement occupé par une activité (menuisier)
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de l'Arcette
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Bâtiments situés au sein d'un périmètre de réciprocité > exploitation agricole à proximité et présence de projets agricoles
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	Création logement

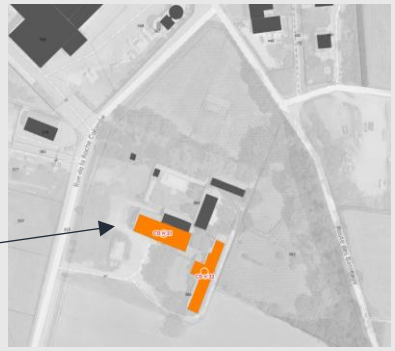
CD n°16	
Lieu-dit Hameau	CHARLET Chemin de l'Arcette
Références cadastrales	Parcelles ZW n°61
Nature du bâtiment	1 bâtiment en pierre et 1 bâtiment (ancien stockage ?)
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de l'Arcette
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Bâtiments situés au sein d'un périmètre de réciprocité > exploitation agricole à proximité et présence de projets agricoles
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	Création logement

CD n°17	
Lieu-dit Hameau	LES CONTENTS Chemin du Gué du Chevalier
Références cadastrales	YC n°119
Nature du bâtiment	Ancienne ferme construite en galets du Rhône
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin du Gué du Chevalier
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Elevage de gibiers à proximité mais projet d'agrotourisme
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou enjeux de biodiversité à proximité immédiate
Prise en compte des risques et nuisances	Risque inondation – zone bleue B1 Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	Agrotourisme / chambres d'hôtes et/ou gîtes

CD n°18	
Lieu-dit Hameau	LES CHABRETTES Chemin de Montéléger
Références cadastrales	ZL n°68
Nature du bâtiment	Ancien corps de ferme
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de Montéléger
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité immédiate
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou enjeux de biodiversité à proximité immédiate
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	Augmentation de la surface habitable de l'habitation existante

CD n°19	
Lieu-dit Hameau	Chemin des Queyras
Références cadastrales	ZS n°5
Nature du bâtiment	Ancien corps de ferme
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Queyras
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Secteur situé au sein d'un corridor local identifié par le SCoT > zone Aco mais ensemble constitué n'entraînant pas de nouvelles incidences sur les milieux naturels et le paysage
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	Création de logement

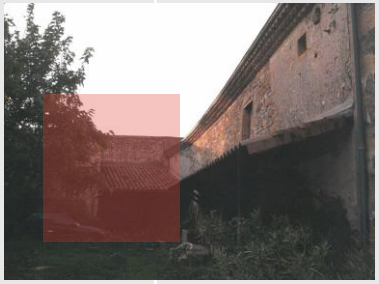
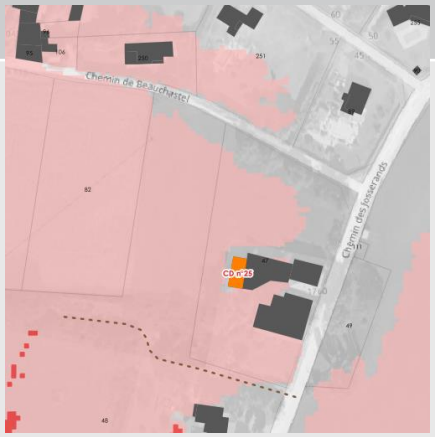
CD n°20	
Lieu-dit Hameau	Route d'Ambonil
Références cadastrales	ZV n°112
Nature du bâtiment	Ancienne grange
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route d'Ambonil
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Présence de hangars agricoles à proximité > absence de périmètre de réciprocité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou d'enjeux TVB
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	Augmentation de la surface habitable de l'habitation existante

CD n°21	
Lieu-dit Hameau	Les Basseaux
Références cadastrales	ZC n°386
Nature du bâtiment	Ancien hangar en galets
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route des Basseaux et la route de la Roche Colombe
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou d'enjeux TVB
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risques inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : faible
Changements de destination autorisés	Création de logement ou activités artisanales

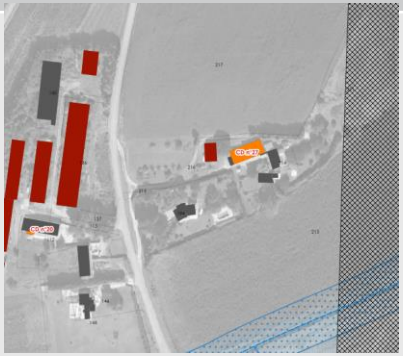
CD n°22	
Lieu-dit Hameau	Les Basseaux
Références cadastrales	ZC n°386
Nature du bâtiment	Ancien hangar en galets
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route des Basseaux et la route de la Roche Colombe
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou d'enjeux TVB
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risques inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : faible
Changements de destination autorisés	Création de logement ou activités artisanales

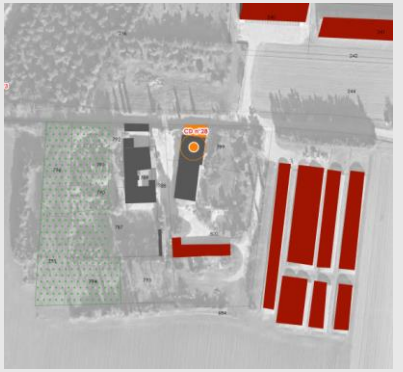
CD n°23	
Lieu-dit Hameau	Les Bretonnes
Références cadastrales	ZY n°60
Nature du bâtiment	Ancien hangar / garage de l'habitation actuelle
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin du coteau
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou d'enjeux TVB
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risques inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	Création de logement

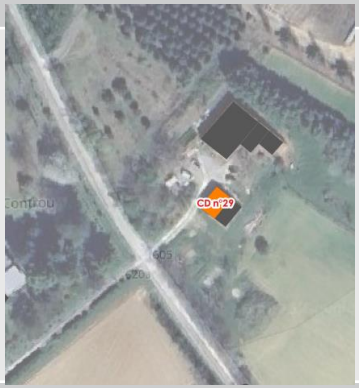
CD n°24	
Lieu-dit Hameau	Les Josserands
Références cadastrales	YK n°47
Nature du bâtiment	Ancienne écurie et grange
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Josserands
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou d'enjeux TVB
Prise en compte des risques et nuisances	Risque inondation : risque R3 Aléa retrait-gonflement des argiles : faible
Changements de destination autorisés	Création de logement

CD n°25	
Lieu-dit Hameau	Les Josserands
Références cadastrales	YK n°47
Nature du bâtiment	Vieil habitat
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Josserands
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou d'enjeux TVB
Prise en compte des risques et nuisances	Risque inondation : risque R3 Aléa retrait-gonflement des argiles : faible
Changements de destination autorisés	Création de logement

CD n°26	
Lieu-dit Hameau	Les Josserands
Références cadastrales	YK n°47
Nature du bâtiment	Hangar
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Josserands
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou d'enjeux TVB
Prise en compte des risques et nuisances	Risque inondation : risque R3 Aléa retrait-gonflement des argiles : faible
Changements de destination autorisés	Création de logement

CD n°27	
Lieu-dit Hameau	Route d'Ambonil
Références cadastrales	ZR n°213
Nature du bâtiment	Grand bâtiment en pierres
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la RD555 (Route d'Ambonil)
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Présence de hangars agricoles à proximité > absence de périmètre de réciprocité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou d'enjeux TVB
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Canalisation de gaz située à l'Ouest mais bâtiment en dehors des zones de danger
Changements de destination autorisés	Création de logements

CD n°28	
Lieu-dit Hameau	Route de Montmeyran
Références cadastrales	ZK n°799
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment agricole
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route de Montmeyran
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Présence de serres à proximité mais absence de périmètres de réciprocité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de périmètres naturalistes ou d'enjeux TVB
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risque inondation Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Changements de destination autorisés	Régularisation situation (travaux déjà réalisés)

CD n°29	
Lieu-dit Hameau	Chemin du Controu
Références cadastrales	Parcelle ZK n°783
Nature du bâtiment	Bâtiment en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin du Controu
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'exploitation agricole à proximité immédiate
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de secteurs à enjeux environnementaux
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risques (PPRi ou carte d'aléas) Risque retrait-gonflement des argiles moyen
Changements de destination autorisés	Création de logements

CD n°30	
Lieu-dit Hameau	Route d'Upie
Références cadastrales	Parcelle ZO n°193
Nature du bâtiment	Bâtiment en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route d'Upie
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'exploitation agricole à proximité immédiate
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de secteurs à enjeux environnementaux
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risques (PPRi ou carte d'aléas) Risque retrait-gonflement des argiles moyen
Changements de destination autorisés	Création de logements

CD n°31	
Lieu-dit Hameau	Route d'Upie
Références cadastrales	Parcelle ZO n°193
Nature du bâtiment	Bâtiment en pierre
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route d'Upie
Desserte par les réseaux	oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'exploitation agricole à proximité immédiate
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence de secteurs à enjeux environnementaux
Prise en compte des risques et nuisances	Absence de risques (PPRi ou carte d'aléas) Risque retrait-gonflement des argiles moyen
Changements de destination autorisés	Création de logements

VERDI

Annexe n°4 : RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE PLANTATIONS

Choisir l'essence en fonction du changement climatique et de son besoin en eau

« L'arbre est un être vivant qui puise dans le sol et le sous-sol, les éléments dont il a besoin. Comme tout être vivant, il a des exigences. Les exigences varient selon les espèces.

Les critères de choix doivent prendre en compte la texture du sol, sa structure, le pH (acidité ou non), l'alimentation en eau, l'hydromorphie et la profondeur du sol et du sous sol.

Certains arbres demandent un sol bien drainé, d'autres préfèrent des sols humides, d'autres encore offrent une capacité d'adaptation à différents milieux (tilleul, platane, chêne pédonculé...).»

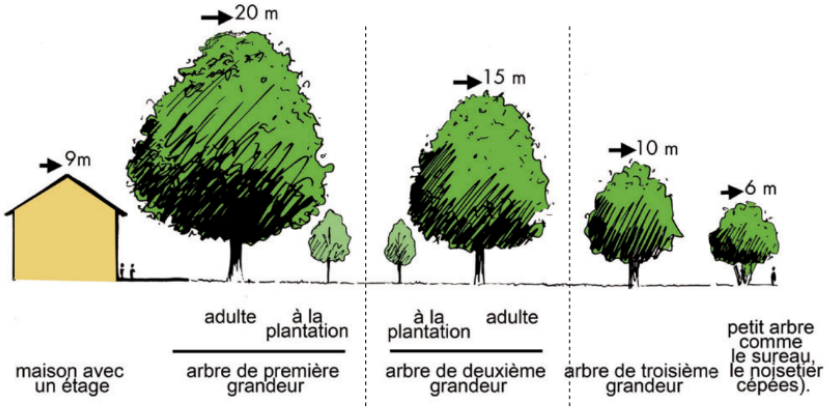
(source : CAUE44)

Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

Tenir compte de la dimension de l'arbre

Lors de nouvelles plantations, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre.

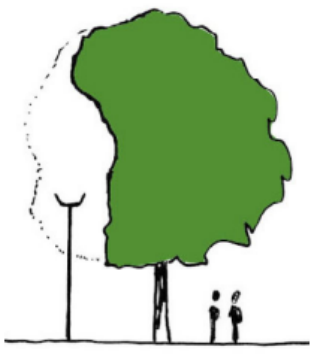
Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.



source : CAUE44

Prendre en compte l'environnement existant et notamment la présence de réseaux

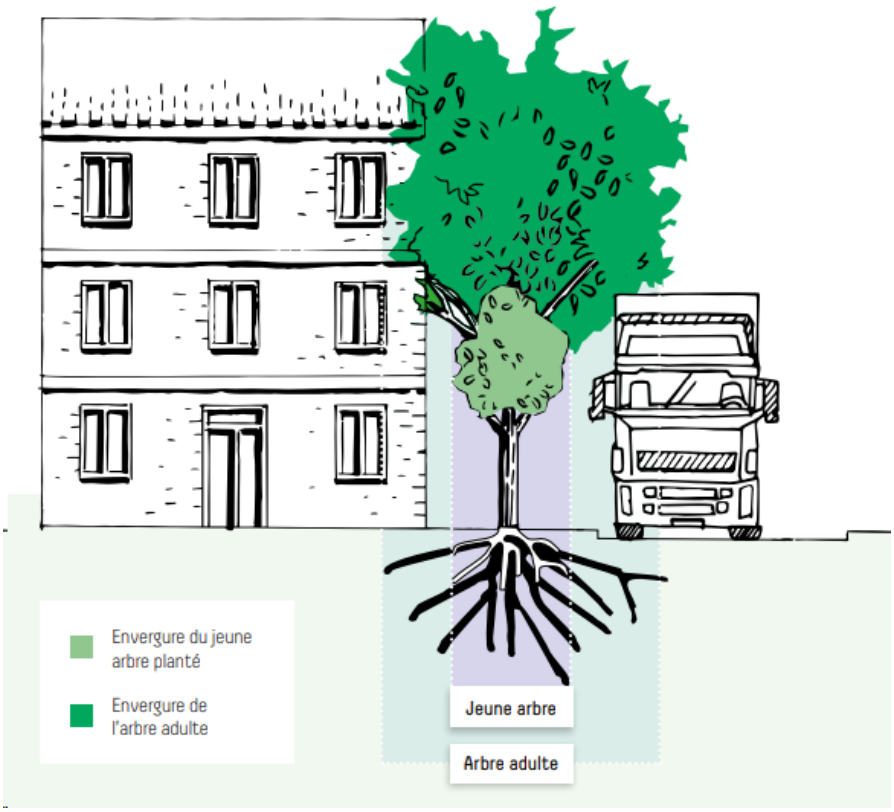
Les réseaux aériens : si le réseau aérien ne peut être enlevé, la plantation d'un arbre sous ce dernier ou bien trop près de ce réseau (voir croquis ci-contre) est à proscrire.



source : CAUE44

Les réseaux souterrains : dans les nouvelles opérations d'aménagement, il est désormais acquis que réseaux et arbres ne cohabitent qu'à certaines conditions. En cas de réseaux souterrains à moins de 5 mètres de l'axe de plantation, il vaut mieux ne pas planter.

Un arbre se développe dans l'espace aérien et souterrain !
Son développement doit être pris en compte dans chaque projet de plantation.



source : Grenoble Alpes Métropole

Permettre le bon développement de l'arbre

La taille de la fosse doit être adaptée au volume racinaire et non le contraire.

Le volume de terre doit être ajusté afin d'assurer la bonne croissance et la pérennité de l'arbre.

Type d'arbre	Volume **optimal** de la fosse en milieu urbain contraint (terre-pierre)	Volume **minimal** de la fosse si le fond de forme est meuble et riche (terre végétale)
Petit développement (H<15m)	12 m³	4m³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Moyen développement (15m<H<25m)	15 m³	4m³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Grand développement (H>25m)	18 m³	5m³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)

source : Grenoble Alpes Métropole

Diversifier les essences et les strates végétales pour apporter plus de biodiversité en Ville

Une diversité d'essences et de types de plantations (arbres de haut jet ; taillis ou cépée ; strate herbacée...) devra être mise en place.

La plantation de 3 strates végétales (herbacée ; arbustive et arborée) est recommandée.



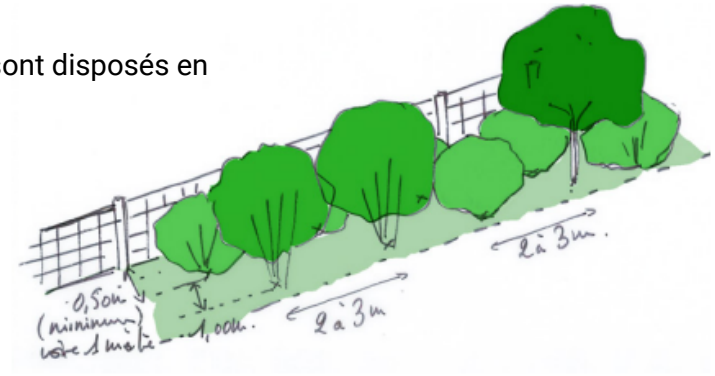
Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons seront privilégiées.

Zoom sur la création de haies et de zones tampon végétales

La haie pourra être organisée sur une ligne ou plusieurs lignes. En limite de zones A ou N, elle sera obligatoirement réalisée sur 2 lignes.

Sur une ligne, les sujets seront plantés tous les 2 à 3 mètres.
Les arbres devront être séparés de 5 mètres minimum. Les lignes seront distantes entre elles de 1 mètre minimum.

Sur deux lignes, les sujets sont disposés en quinconce.



Espèces indigènes à privilégier

En vert : les espèces qui résistent particulièrement bien à la sécheresse
En bleu : espèces sujettes à vigilance / débat

ARBRES

- Tilleul (Tilia cordata)
- Orme champêtre (Ulmus minor)
- Charme (Carpinus betulus)
- Erables :
  - Champêtre (Acer campestre)
  - Plane (Acer platanoides)
  - Sycomore (Acer pseudoplatanus)
  - À feuilles d'obier (Acer opalus)
- Chênes :
  - Sessile (Quercus petraea)
  - Pubescent (Quercus pubescens)
  - Vert (Quercus ilex)



- Sorbiers :
    - Des oiseleurs (Sorbus aucuparia)
    - Domestique (Sorbus domestica)
    - Torminal (Sorbus torminalis)
    - Alisier blanc (Sorbus aria)
- Hêtre (Fagus sylvatica)
- Châtaignier (Castanea sativa)
- Micocoulier (Celtis australis)
- Merisier (Prunus avium)
- If (Taxus baccata)
- Frêne (Fraxinus excelsior)
- Noyer commun (Juglans regia)
- Peupliers :
    - Noir (Populus nigra) – inclus peuplier d'Italie
    - Blanc (Populus alba)
    - Tremble (Populus tremula)
- Saule blanc (Salix alba)
- Aulne blanc et glutineux (Alnus incana et Alnus glutinosa)

ARBUSTES

Saules :
- Pourpre (Salix purpurea)
- Drapé (Salix eleagnos)
- Osier blanc (Salix viminalis)
- Marsault (Salix caprea)
- …

- Viornes :
    - Obier (Viburnum opulus)
    - Lantane (Viburnum lantana)
    - Tin (Viburnum tinus)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Groseillers :
    - Rouge (Ribes rubrum)
    - À maquereaux (Ribes uva-crispa)
    - Des Alpes (Ribes alpinum)
- Pommier sauvage (Malus sylvestris)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Camérisier (Lonicera xylosteum)
- Genêt à balai (Cytisus scoparius)
- Nerpruns :
    - Des alpes (Rhamnus alpina)
    - Purgatif (Rhamnus cathartica)
    - Alaterne (Rhamnus alaternus)
    - Des rochers (Rhamnus saxatilis)
- Eglantiers (Rosa canina et proches)
- Cornouillers :
    - Mâle (Cornus mas)
    - Sanguin (Cornus
- Figuier (Ficus carica)
- Cytise, aubour (Laburnum anagyroides)
- Epine-vinette (Berberis vulgaris)
- Troène (Ligustrum vulgare)
- Poiriers sauvages (Pyrus spinosa, Pyrus communis subsp. pyraster)
- Argousier (Hippophae rhamnoides)
- Laurier rose (Nerium oleander)
- Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
- Filaire (Phillyrea latifolia)
- Pistachier térébinthe (Pistacia terebinthus)
- Laurier sauce (Laurus nobilis)
- Baguenaudier (Colutea arborescens)
- Arbre à perruque (Cotinus coggygria)
- Houx (Ilex aquifolium)
- Coronille arbrisseau (Hippocrepis emerus)
- Cytise à feuilles sessiles (Cytisophyllum sessilifolium)
- Amélanchier à feuilles ovales (Amelanchier ovalis)
- Erable de Montpellier (Acer monspessulanum)
- *Buis (Buxus sempervirens)*
- *Aubépines (Crataegus monogyna)*





VOLUBILES

- Clématites :
  - Des haies (Clematis vitalba)
  - Flammette (Clematis flammula)
- Lierre (Hedera helix)
- Chèvrefeuilles :
  - De Toscane (Lonicera etrusca)
  - Des bois (Lonicera periclymenum)

Espèces exotiques à déconseiller

ARBRES

- Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra)
- Mûrier à papier (Broussonetia papyrifera)
- Cerisier tardif (Prunus serotina)

ARBUSTES / VIVACES

- Lycet, Goji (Lycium barbarum)
- Symphorine (Symphoricarpos alba)
- Chèvrefeuille du Japon (Lonicera Japonica)
- Laurier cerise, laurier palme (Prunus laurocerasus)
- Sumac de Virginie, sumac hérissé, sumac vinaigrier (Rhus typhina)

Espèces exotiques à proscrire

ARBRES

- Erable negundo (Acer negundo)
- Ailante, faux vernis du Japon (Ailanthus altissima)na)

ARBUSTES / VIVACES

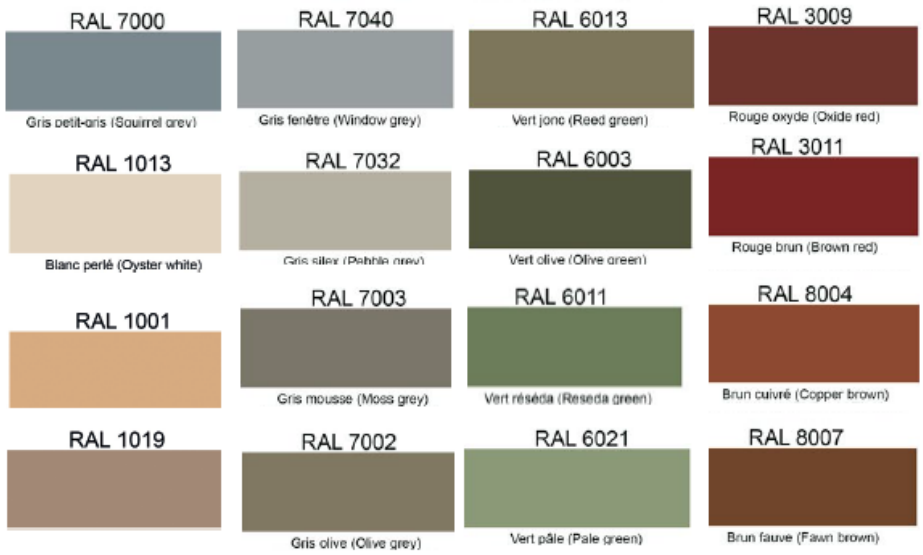
- Buddleia, buddleja, arbre à papillons (Buddleja davidii)
- Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)
- Renouées asiatiques (Reynoutria sp.)
- Herbe de la pampa (Cortaderia selloana)

Annexe n°5 : NUANCIER

Teintes à privilégier pour les bâtiments d'activités *(zones Ui et 1AUi et sous-secteurs)*

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère. En outre, elle peut contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...). Il apparaît essentiel pour cela :
• de privilégier les couleurs sources dans les tons de gris, bruns, rouges ou verts foncés s'intégrant chromatiquement au paysage.
• de proscrire l'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles,
des rives et des toitures en particulier.
• de limiter le nombre de matériaux,
• de privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.

Les couleurs ci-après sont à privilégier :



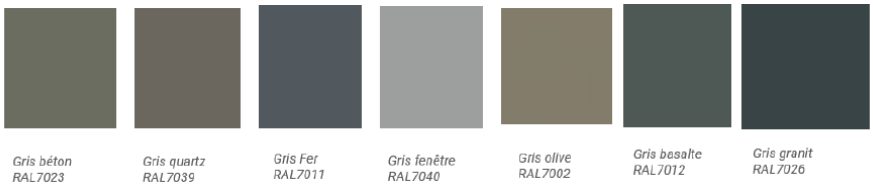
Teintes à privilégier pour les bâtiments agricoles

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées.

Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.
Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles.

La gamme de couleur ci-après est autorisée :




Gris signalisation A RAL7042
Gris signalisation B RAL7043
Gris mousse RAL7003
Gris brun RAL7013
Gris Pierre RAL7030
Gris souris RAL7005
Gris ardoise RAL7015
Telegris RAL7046
Brun beige RAL8024
Brun pâle RAL8025
Gris beige RAL7006
Gris anthracite RAL7016
Gris kaki RAL7008
Gris noir RAL7021
Gris souris nacré RAL7048
Gris jaune RAL7034
Gris Terre d'ombre RAL7022
Gris poussière RAL7037

Annexe n°6 : RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Construire en **terrain argileux**

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✔ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✔ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✔ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✔ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

✔ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

✔ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

✔ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

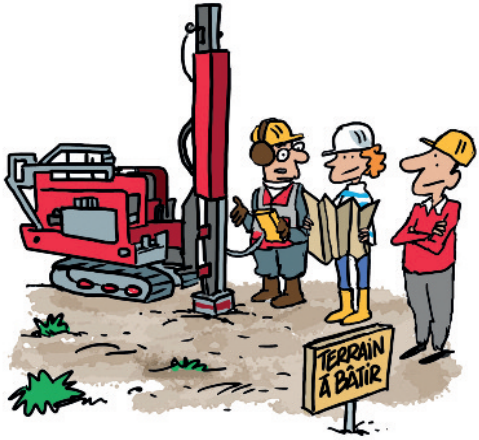


L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...) ;
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

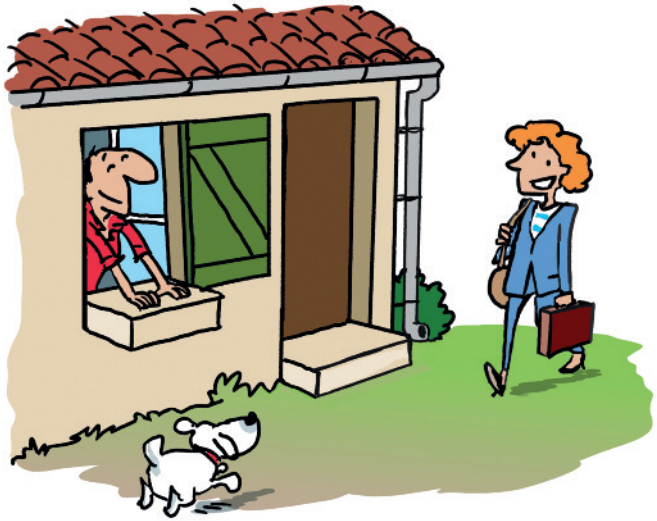
✔ Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

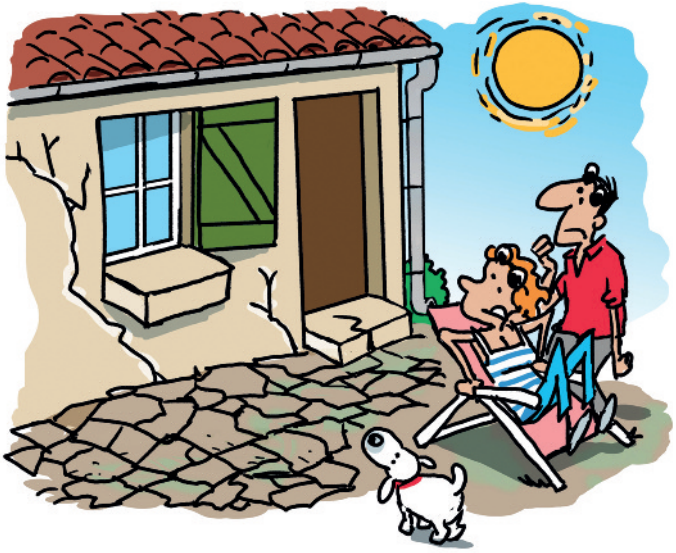
Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

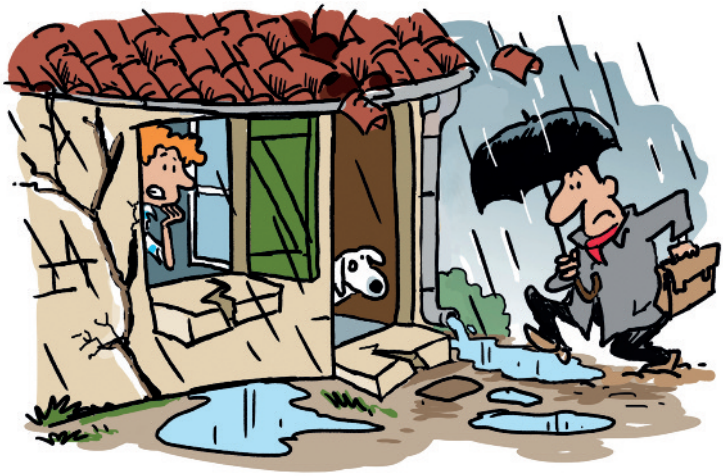


Les conséquences sur le bâti

✔ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✔Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

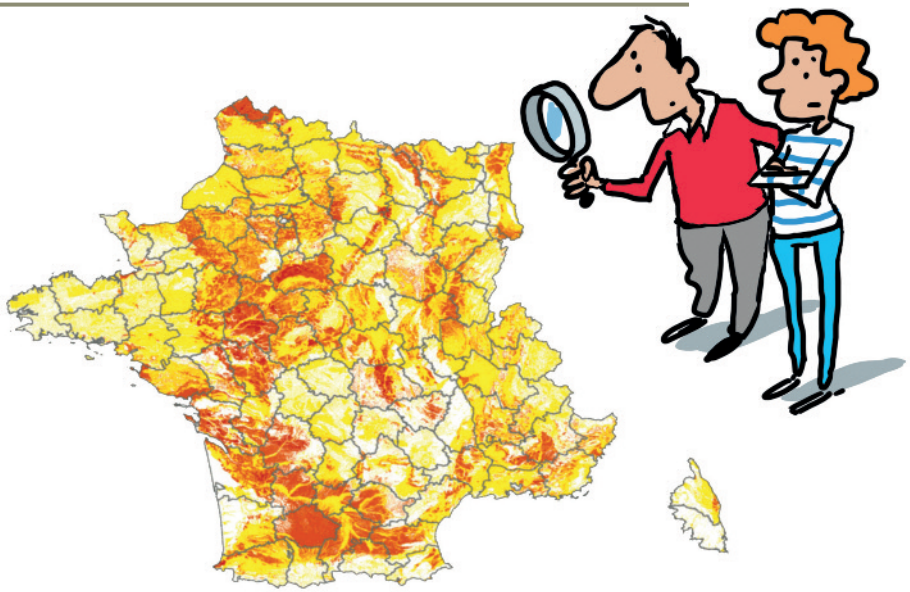
Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

✔Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire **93 %** de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✔ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

https://errial.georisques.gouv.fr/#/

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

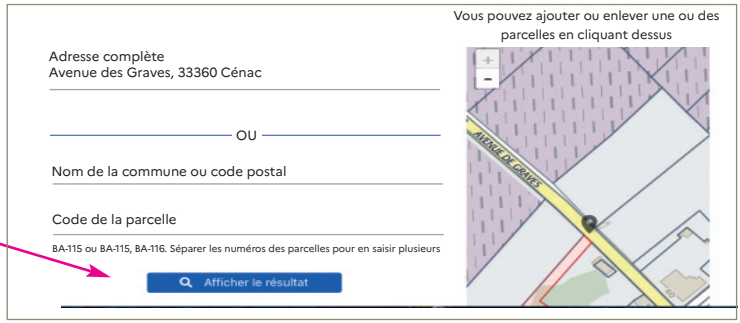
Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

*1) **Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.***



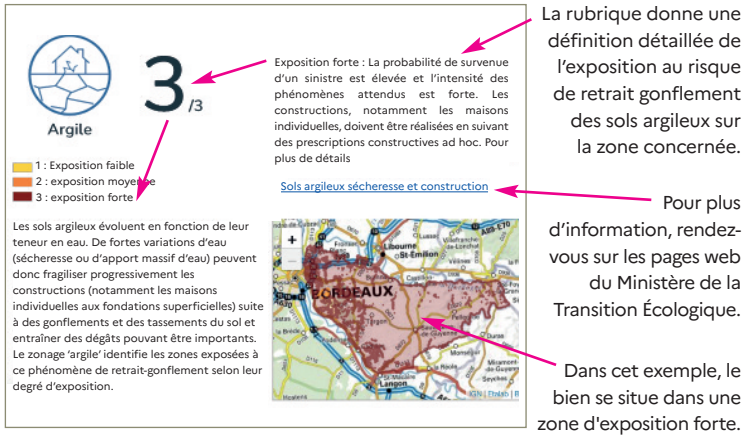
*2) **Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.***

clic



*3) **L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.***

*4) **Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».***



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✔ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES
https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/
Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



✔ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/données#/dpt

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.



Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.



L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur



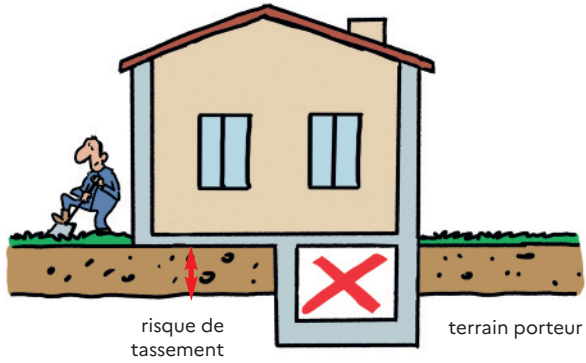
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

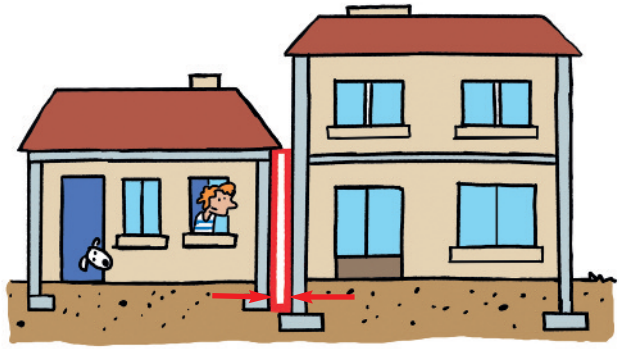
Adapter les fondations

✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

✔ Les sous-sols partiels sont interdits.



✔ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

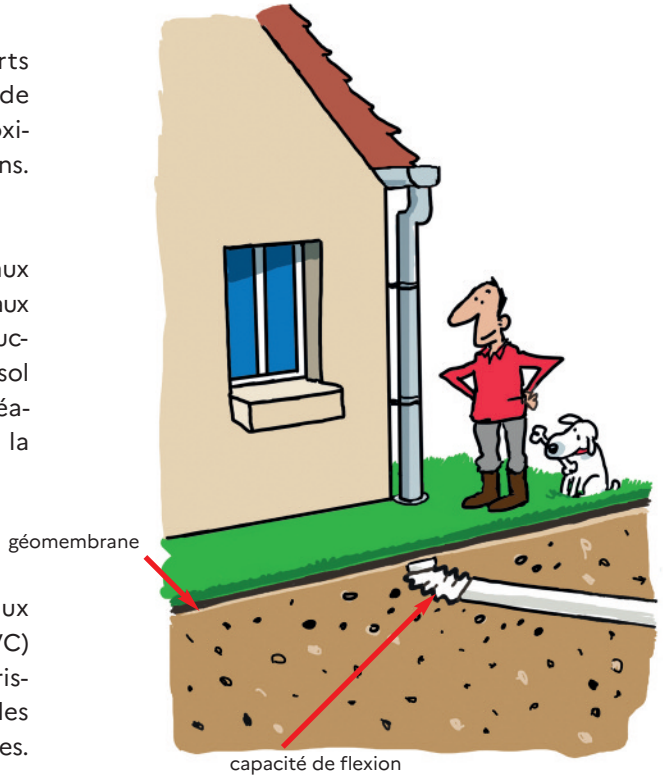


Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

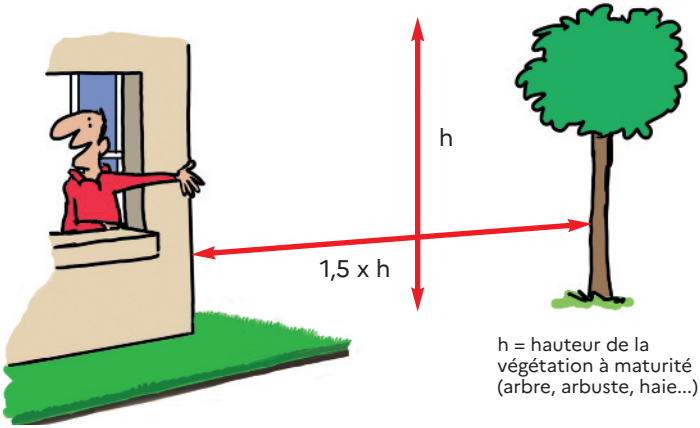
✔Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

✔Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

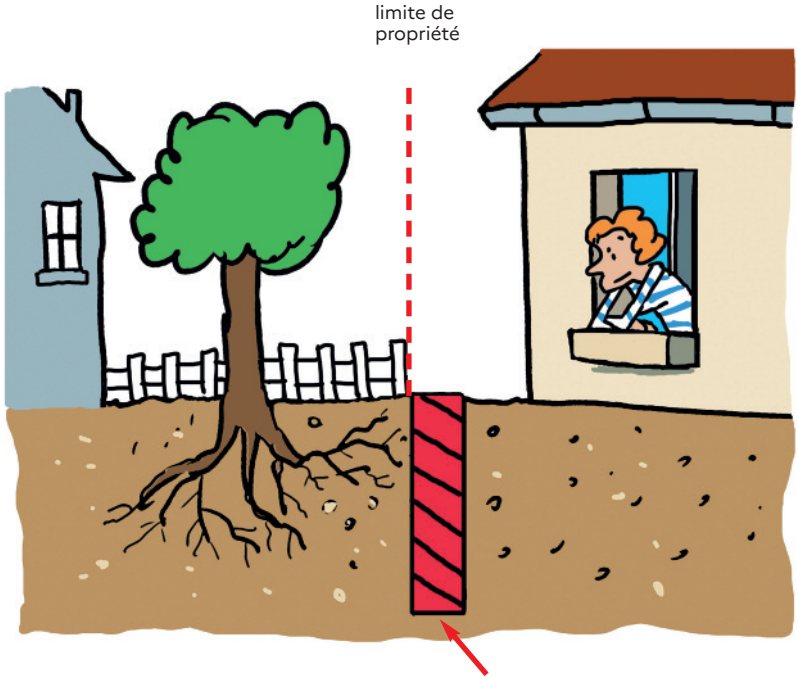


Limiter l'action de la végétation environnante

✔Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



h = hauteur de la végétation à maturité (arbre, arbuste, haie...)



écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

✔Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

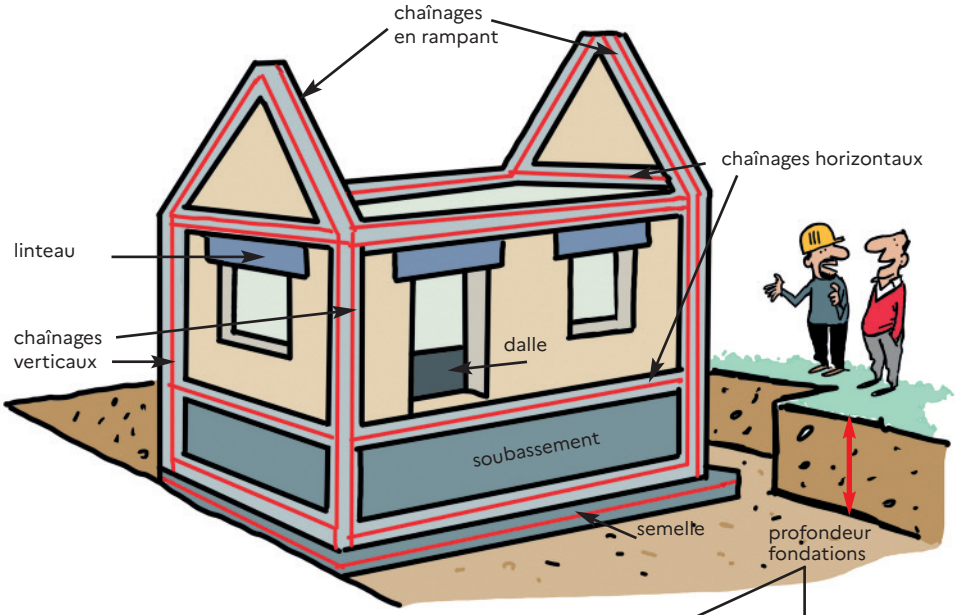
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✔Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✔ **le site du Ministère de la Transition Écologique :**

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔ **et sur le site Géorisques :**

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles