

# COMMUNE D'URIE (DRÔME) PLAN LOCAL D'URBANISME

## REVISION GÉNÉRALE

### DOSSIER D'APPROBATION

RÉVISION PRESCRITE LE 10 JUILLET 2020  
PROJET APPROUVÉ LE 03 NOVEMBRE 2025



5

RÈGLEMENT

2br

# Sommaire

SOMMAIRE .....	1
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
PREAMBULE .....	5
DISPOSITIONS GENERALES .....	7
PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR LE ZONAGE RISQUES NATURELS INONDATION ET RUPTURE DE DIGUE.....	19
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	27
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....	31
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	81
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	94
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	105
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	106
PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	121
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	122
LEXIQUE .....	139

*Les mots suivis d'une astérisque « \* » disposent d'une définition précise stipulée dans le lexique de ce règlement situé en fin de document.*



## **Partie 1 : Dispositions générales**



## Préambule

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- la nature de l'occupation des sols ;
- les critères techniques, conditions à l'urbanisation ;
- les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions.

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment des articles L.151-8 à L.151-42-1.

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dans le respect des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document ;
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.



## Dispositions générales

### Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la commune d'UPIE (Département de la Drôme).

### Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relative à l'occupation des sols

**Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

1. **Les articles** :

- du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles L.111-1 et R.111-1 ;
- les articles L 421-1 à L 481-3 et R.410-1 à R.480-7 ;
- les articles R 420-1 à R 421-29 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

2. **Les servitudes d'utilité publique** instituant une limitation administrative au droit de propriété conformément aux dispositions de l'article L152-7 et qui font l'objet d'une annexe à ce Plan Local d'Urbanisme.

### Division du territoire en zones

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones. Il est rappelé ci-dessous ce que prévoit le Code de l'Urbanisme pour chacune de ces zones.

1. **Les zones urbaines sont dites " zones U "**

Peuvent être classés 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. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- la zone UA ;
- la zone UB et ses sous-secteurs UBa, UBa' et UBp ;
- la zone UI ;
- la zone UE
- la zone UL et son sous-secteur UL'.



## **2. Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- La zone 1AU.

## **3. Les zones agricoles sont dites "zones A "**

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.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- la zone A et ses sous-secteurs Aar et As.

## **4. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels. ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- la zone N et ses sous-secteur Np, Npv, NH et NZ.

## Champ d'application de la règle d'urbanisme

Le présent chapitre rappelle certaines dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

### 1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

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

### 2. Travaux confortatifs et d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

Sont autorisés :

- Les **travaux confortatifs et d'aménagement** à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine.
- **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, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### 3. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L 111-23 du Code de l'Urbanisme)

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 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\*.

### 4. Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions et occupations soumises au régime du permis de construire ou du permis d'aménager, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- les installations et travaux divers ;
- certaines démolitions, conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, dans le cadre des travaux visés par l'article R 421-28 ou des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, ou des secteurs

- pour lesquels le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, doivent préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
  - toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des articles L 151-19 et tous travaux ayant pour effet de modifier un élément ou secteur identifié à protéger pour motifs d'ordre écologique conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

### 5. Dérogations au PLU

Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Par ailleurs, conformément à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments\* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## Prescriptions graphiques du règlement

### *Définition, valeur juridique et champ d'application*

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet l'édiction de dispositions réglementaires localisées sur des secteurs, parties ou éléments du territoire précisément délimités géographiquement et circonscrites à des enjeux prévus par le code de l'urbanisme. Les prescriptions graphiques fixent des règles additionnelles et complémentaires aux dispositions applicables dans chaque zone.

Les secteurs, parties ou éléments de territoire concernés par des prescriptions graphiques sont localisés, délimités et figurent dans la légende du plan de zonage. Cette dimension graphique est complétée d'une expression écrite, objet de la présente section, qui précise les effets de chaque prescription graphique et édicte les règles afférentes. Ces règles doivent être respectées dans un principe de conformité stricte.

**Les prescriptions graphiques du règlement sont inscrites aux plans de zonage n°1 et 2.**

### *Les prescriptions graphiques portent sur :*

#### **1. Les zones humides et de protection de la morphologie (périmètres nécessaires) des cours d'eau** identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Ces secteurs sont identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et correspondent à des zones humides de l'inventaire départemental et aux périmètres des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) du bassin versant du Pétochin définis par Valence-Romans-Agglomération.

Ces zones humides et EBF devront être préservés pour des raisons de protection de l'environnement, de la biodiversité et pour le bon fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Sont seuls autorisés sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale des lieux les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- Les ouvrages, installations et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation, sentiers...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut être envisagé dans un autre secteur et sous réserve d'être compensé, à hauteur de 200% minimum des surfaces affectées, par la création ou la remise en état d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.
- Les ouvrages, installations, constructions et travaux nécessaires à la sécurité des lieux et admis avec les dispositions risques.

- Les éléments végétaux doivent être préservés et leur fonctionnalité maintenue. Seuls les abattages d'arbres ou l'arrachage d'espèces invasives directement nécessaires à l'entretien de la ripisylve, participant à la fonctionnalité environnementale des lieux et au bon fonctionnement des cours d'eau pourront être admis.

Sont strictement interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles hors cas admis sous conditions.
- Les clôtures\* en mur plein ou avec des soubassements.
- Le drainage, l'assèchement, l'exhaussement et l'affouillement des zones humides.

## **2. Espace de bon fonctionnement nécessaire des cours d'eau** identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Ces secteurs sont identifiés au plan de zonage n°1 en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et correspondent aux « périmètre hydraulique nécessaire » des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) du bassin versant du Pétouchin définis par Valence-Romans-Agglomération.

Ces espaces de bon fonctionnement des cours d'eau devront être préservés pour des raisons de protection de l'environnement, de la biodiversité et pour le bon fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Sont seuls autorisés sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale des lieux les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- Les ouvrages, installations et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation, sentiers...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut être envisagé dans un autre secteur.
- Les ouvrages, installations, constructions et travaux nécessaires à la sécurité des lieux et admis avec les dispositions risques.
- Les extensions des bâtiments d'habitations existantes dans le respect des dispositions applicables dans la zone recouvrant le terrain du projet.
- Les extensions des sièges agricoles existants situés dans le périmètre.
- Les exhaussements et/ou affouillements\* ne pourront être autorisés qu'à condition qu'ils participent à l'entretien du site et participent à préserver la fonctionnalité environnementale des lieux et/ou le bon fonctionnement des cours d'eau.
- Les arbres devront être préservés. En cas de destruction, ils devront être compensés à qualité et quantité équivalente.

Sont strictement interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles hors cas admis sous conditions.
- Les clôtures\* en mur plein ou avec des soubassements.
- Le drainage, l'assèchement, l'exhaussement et l'affouillement des zones humides.

### **3. Espaces Boisés Classés** identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à ces articles, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ». Par ailleurs, « *nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier* ».

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme et le code forestier.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23, les coupes ou abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### **4. Les secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver** (L.151-23 du code de l'urbanisme)

Il s'agit d'espaces végétaux ou boisés, de haies, d'alignements d'arbres ou d'ensembles boisés à préserver pour des motifs paysagers, environnementaux ou encore de lutte contre les îlots de chaleur.

Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Dans la trame Eléments végétaux à préserver, tout arbre de haute tige ou haie doit être maintenu ou, en cas de destruction partielle ou totale, remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux, ouvrages et aménagements de restauration ou préservation des milieux naturels et les travaux, ouvrages et aménagements relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif de lutte contre la pollution et les inondations ou pour la mise en sécurité des lieux, sous réserve d'être compatibles avec la fonctionnalité écologique des lieux. Les clôtures\* avec soubassement y sont interdites.

### **5. Secteur inconstructible le long du Bachassol** au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Une bande inconstructible est définie sur l'emprise du cours d'eau et dans une bande de 10 mètres de large de part et d'autre de son axe. Dans ces zones, seuls sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux d'entretien sont autorisés, sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale des lieux et de ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydraulique concourant à la sécurité civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages, équipements et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur,
- Les exhaussements et/ou affouillements qui ont pour vocation l'entretien du site.
- L'entretien des végétaux et boisements et l'arrachage des espèces invasives
- Les clôtures avec soubassements ne sont autorisées dans la zone que sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement de l'eau.
- Le rejet direct des eaux de ruissellement dans l'exutoire naturel formé par le cours d'eau est interdit. En cas de capacité d'infiltration des sols insuffisante, malgré des dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces seulement après régulation/rétention avec un débit assurant qu'il n'y ait pas de montée en charge du cours d'eau.

#### **6. Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 du code de l'urbanisme)**

Les cheminements repérés au plan de zonage sont à préserver ou à créer tout en admettant une évolution possible dans leur tracé. Aucune opération nouvelle, en dehors des équipements et aménagements d'intérêt collectif, ne pourra remettre en cause la fonctionnalité de la connexion piétonne telle que repérée. Lors de leur création ou de leur réaménagement, les supports piétons devront présenter une largeur minimale de 1,4 mètre. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

#### **7. Voie cyclable à créer (L.151-38 du code de l'urbanisme)**

Aucun projet d'aménagement ou de construction ne pourra obérer la possibilité de créer une voie cyclable le long des tracés repérés à cet effet dans le plan de zonage.

#### **8. Eléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les éléments de patrimoine bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservés pour des raisons historiques, culturelles ou architecturales. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable.
- en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir. Le permis de démolir pourra être accordé pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique et pourra être accompagné de prescriptions spéciales visant la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

#### Éléments du patrimoine local

Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine identifié hormis lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique. Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt de la construction. En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Dans le cas d'un aménagement de sécurité, l'élément identifié peut être déplacé à proximité immédiate.

*Les caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques de chaque bâtiment ou élément bâti identifié sont décrites dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.*

Les mesures de conservation, mise en valeur ou requalification s'appliquent en particulier pour les éléments suivants :

N°	Nom	Caractéristiques à conserver, mettre en valeur ou requalifier
1	Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul	Préservation stricte de la silhouette du bâtiment interdisant les extensions visibles depuis la plaine et toute surélévation. Les ouvertures existantes doivent être préservées et les ouvertures nouvelles visibles depuis l'espace public sont interdites. Les couvertures de toitures doivent être préservées. L'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable en toiture et sur les façades visibles depuis l'espace public est interdite. Il en est de même pour les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation.
2	Couvent de la Providence	Préservation stricte de la silhouette du bâtiment interdisant les extensions visibles depuis la plaine et toute surélévation. Les ouvertures existantes doivent être maintenues et les ouvertures nouvelles dans les façades principales existantes Ouest et Est, visibles depuis l'espace public, sont interdites. Les couvertures de toitures doivent être préservées. Un soin particulier doit être apporté à la qualité des menuiseries, huisseries, ferronneries. Tous travaux les façades et ouvertures doit entraîner la requalification des menuiseries, huisseries et ferronneries dans le respect des caractéristiques architecturales historiques du bâtiment. L'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable en toiture et sur les façades visibles depuis l'espace public est interdite. Il en est de même pour les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et



		climatisation.
3	Les remparts et leurs tours	<p>La surélévation et l'extension des remparts et tours est interdite. Les façades et élévations sont traitées en pierres apparentes et ne peuvent être enduits. La création de nouvelle ouverture et l'élargissement d'ouverture existante est proscrite. Un soin particulier doit être apporté à la qualité des menuiseries, huisseries, ferronneries.</p> <p>Tous travaux sur les remparts et les tours doit entraîner la requalification en pierres apparentes des parties enduites ou lorsque des matériaux présentant un aspect différent de la pierre apparente est constaté. Il en est de même quant à la requalification des menuiseries, huisseries et ferronneries.</p> <p>L'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable en toiture et sur les façades visibles depuis l'espace public est interdite. Il en est de même pour les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation.</p>
4	Mairie	Préservation des caractéristiques, rythme et animation de leur façade principale : qualité des menuiseries (volets à battant et fenêtre deux vantaux à croisée), huisseries, ferronneries, encadrements, couverture de toiture.
5	Ancienne école	<p>L'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable en façade principale ou en toiture visible avec la façade principale est interdite. Il en est de même pour les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation. L'installation de dispositif de conception bioclimatique destiné à protéger du rayonnement solaire peut être admis en façades sous réserve de ne pas remettre cause la mise en valeur des caractéristiques bâties composant et animant ces façades.</p>
6	Ancienne gare	

#### Site de caractère patrimonial

Dans le périmètre de site de caractère patrimonial, s'appliquent les dispositions suivantes :

**Dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation** : strictement interdit sur les toitures et façades visibles depuis les cônes de vue représentés au plan de zonage.

**Surélévations** : Les surélévations des constructions existantes sont interdites lorsqu'elles ont pour effet de modifier la silhouette du village et de porter atteinte aux cônes de vue repérés au plan de zonage.

**Toitures et couvertures** : Les toitures terrasses sont interdites (en dehors des cas où elles ne couronnent pas le bâtiment). Les couvertures de toiture sont de type tuiles canal de couleur type vieux toit en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles. Les génoises existantes doivent être conservées et mises en valeur.

**Façades** : les façades des constructions sont en pierre apparentes (traitées à la chaux), hormis pour les bâtiments existants dont la conception originale prévoyait un enduit, ou en enduit ton pierre. Le rythme des ouvertures des bâtiments existants doit être préservé. Les nouvelles ouvertures visibles depuis l'espace public présentent un rapport de verticalité dominant. Les menuiseries sont de couleur cohérente avec le bâti environnant (se référer au nuancier disponible en mairie), les volets sont d'aspect bois à battant. La couleur des ferronneries doit être en harmonie avec les couleurs des menuiseries. Les éléments d'architecture apparents que sont les encadrements et autres modénatures\* sont préservés, tout comme les portes cochères existantes.

#### **9. Secteur d'exploitation de carrière** (articles R.151-34 du Code de l'Urbanisme)

Sur les terrains recouverts par une trame « Secteur d'exploitation de carrière », outre les occupations et utilisations admises par les dispositions de la zone d'appartenant des terrains, sont également autorisées l'exploitation des carrières, dont celles relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, et les activités annexes et complémentaires directement liées aux activités d'extraction. Voir les dispositions réglementaires propres à chaque zone.

#### **10. Secteurs de mixité sociale** (article L 151-15 du Code de l'Urbanisme)

Au titre l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des « secteurs de mixité sociale ». Dans ces secteurs, les programmes de construction créés devront prévoir une part minimale de logements sociaux conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation.

Les règles applicables dans ces secteurs sont spécifiées dans les chapitres « mixité fonctionnelle et sociale » propres à chaque zone.

#### **11. Bâtiments repérés pour changement de destination\*** (article L 151-11 du Code de l'Urbanisme)

Conformément aux possibilités offertes par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement repère les bâtiments\* situés en zone Naturelle ou Agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination\* dès lors que ce changement de destination\* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination\* est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Voir les dispositions réglementaires propres à chaque zone.

#### **12. Secteurs paysagers non bâtis à conserver** (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans ces espaces, les constructions nouvelles sont interdites.

Les éléments végétaux existants doivent être conservés. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Les surfaces de pleine-terre existantes ne peuvent être réduites.

En application de l'article R 421-23, tout travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié en application de l'article L 151-23 est soumis à déclaration préalable.

### **13. Hauteurs spécifiques (article L 151-18 du Code de l'Urbanisme)**

Lorsqu'une hauteur est exprimée graphiquement au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée sur les terrains concernés par l'emprise de la prescription graphique est celle exprimée par ce plan. Cette hauteur totale modifie la règle de hauteur maximale définie par le règlement de la zone à laquelle appartiennent ces terrains.

### **14. Secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Ces secteurs sont identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et correspondent à des pelouses sèches riches en orchidées comprenant une espèce protégée à l'échelle régionale, l'orphys bouc.

Ces secteurs devront être préservés pour des raisons de protection de l'environnement et de la biodiversité. Sont seuls autorisés sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale des lieux les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- Les éléments végétaux doivent être préservés et leur fonctionnalité maintenue. Seul l'arrachage d'espèces invasives, directement nécessaire à l'entretien des sites, pourront être admis.

Sont strictement interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles
- Les clôtures\* en mur plein ou avec des soubassements.

En application de l'article R 421-23, tout travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié en application de l'article L 151-23 est soumis à déclaration préalable.

## Dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue

**L'ENSEMBLE DES DISPOSITIONS ENONCEES DANS CE CHAPITRE SONT APPLICABLES A TOUT PROJET EN L'ABSENCE DE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS OPPOSABLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.**

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les zones de risques naturels inondation et rupture de digue (zones rouge et bleue) sont strictement interdits :

- 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 de sous-sol,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.

**LES ZONES ROUGE ET BLEUE SONT IDENTIFIEES DANS LE PLAN DE ZONAGE N°1. LES SECTEURS INTERNES AUX ZONES ROUGE ET BLEUE SONT PRECISES DANS LE PLAN DE ZONAGE N°2.**

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

**Dans les secteurs R1, R2, R3 et Rd (rouge) du zonage risques naturels inondation et rupture de digue, toutes les constructions nouvelles sont interdites**, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

**Sous réserve qu'elles ne soient pas interdites par d'autres dispositions réglementaires ou du respect des conditions plus strictes fixées, le cas échéant, par d'autres dispositions réglementaires, les occupations et utilisation du sol suivantes peuvent être autorisées en secteurs R1, R2, R3 et Rd :**

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 et service), 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 (Etablissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
  - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
  - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
  - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - professionnel (artisanal, agricole, industriel et service), 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.
- 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.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les 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 m<sup>2</sup>.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les 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.
- 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.

Dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue

---

- 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 terme de risques.
- Les constructions et 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, pipe line, 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.
- Les 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.
- La création 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.
- 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.

**Sous réserve qu'elles ne soient pas interdites par d'autres dispositions réglementaires ou du respect des conditions plus strictes fixées, le cas échéant, par d'autres dispositions règlementaires, les occupations et utilisation du sol suivantes peuvent être autorisées uniquement en secteurs R3 :**

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- 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. 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 constructions et installations techniques liées aux équipements existants du service public d'assainissement 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.

**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 m<sup>2</sup>.
- 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 (hors traitement des eaux usées).
- 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.

**Dans la zone rouge, la cote de référence est fixée en R1, R2, R3 et Rd à :**

- **R1 et Rd : 2,30 m / TN**
- **R2 : 1,20 m / TN**
- **R3 : 0,70 m / TN**

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 (TN) sous l'emprise du projet.

## Règles applicables dans la zone bleue

**Dans les secteurs B (bleu) du zonage risques naturels inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites**, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

**Sous réserve qu'elles ne soient pas interdites par d'autres dispositions réglementaires ou du respect des conditions plus strictes fixées, le cas échéant, par d'autres dispositions réglementaires, les occupations et utilisation du sol suivantes peuvent être autorisées en secteur B :**

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour les occupants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U >5ème catégorie ou avec hébergement et J,
  - professionnel (artisanal, agricole, hors élevages et industriel),
- 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 de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U >5ème catégorie ou avec hébergement et J, S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégorie, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie de type J, R et U, aux conditions suivantes :
    - 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,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- 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.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les 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 m<sup>2</sup>.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.



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

Dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue

---

- 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.

**Dans la zone bleue, la cote de référence est fixée à 0,70 m / TN**

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 (TN) sous l'emprise du projet.

## Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en traits pleins ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur fond cadastral (ravins ou fossés) hors de la zone urbaine de la commune. Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.



## Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Cinq destinations de constructions sont définies à l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et précisée par arrêté ministériel du 10 novembre 2016 :

1. **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 :
  - a. **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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.
  - b. **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. **La destination de construction « habitat »** prévue au 2° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et qui comprend les deux sous-destinations suivantes :
  - a. **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.

Cette sous-destination recouvre également :

    - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs\* (par exemple les yourtes) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme ;
    - les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
    - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
  - b. **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. 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 7 sous-destinations suivantes :

- a. **la sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- b. **la sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement ;
- c. **la sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- d. **la sous-destination « activités de service où s'effectue 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 et accessoirement la présentation de biens ;
- e. **la sous-destination « hôtels »** 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 services ;
- f. **la sous-destination « autres hébergement 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 ;
- g. **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.

**4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et de services publics »** prévue au 4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme qui comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- a. **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. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment\* ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des

missions régaliennes de l'Etat (gendarmerie, caserne de pompier...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP...). Elle recouvre également les maisons de services publics ;

- b. la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou 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.
- c. 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.
- d. la sous-destination « salles d'art et de spectacle »** regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
- e. la sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- f. la sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :** prévue au 5° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme qui comprend les 4 destinations suivantes :

- a. la sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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 ;

- b. **la sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données ;
- c. **la sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- d. **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 (ex : centres, palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...).

## Dispositions communes à toutes les zones

### Droit de préemption

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

Le droit de préemption ne peut être opéré qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

### Démolitions

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir et ce, par délibération.





## **Partie 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines**

## Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA, « *Cœur de bourg* », concerne la ville médiévale et les tissus urbains denses et multifonctionnels aux alentours formant la centralité de la commune et de son bourg.

La zone UA est principalement une zone à vocation mixte typique d'un centre-bourg et participant à l'animation de la vie communale notamment sur le plan du commerce de proximité. Elle présente une densité marquée, des implantations en fronts de rue continus ou semi continus et bénéficie de caractéristiques patrimoniales notables.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L.151-23 CU)
- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)
- Voie cyclable à créer (L.151-38 CU)
- Eléments de patrimoine bâti (L.151-19 CU)
- Secteurs paysagers non bâtis à conserver (L.151-19 CU)
- Hauteurs spécifiques (L.151-18 CU)
- Emplacements réservés (L.151-41 CU)

Certains terrains sont encadrés par des **orientations d'aménagement et de programmation** (voir pièce N°3 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : monument historique et périmètre de protection des monuments historiques

*Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.*

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
Habitation	Logement	<b>V</b>
	Hébergement	<b>V</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>V</b>
	Restauration	<b>V</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
	Cinéma	<b>V</b>
	Hôtels	<b>V</b>
	Autres hébergements touristiques	<b>X</b>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	<b>V</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>V</b>
	Equipements sportifs	<b>V</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>X</b>
	Entrepôt	<b>X</b>
	Bureau	<b>V</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>

**V** : admis

**SC** : admis sous condition

**X** : interdit

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

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.*

**a. Sont interdits**

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Les sous-destinations « commerce de gros », et « autres hébergements touristiques » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition » ;
  
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs\* et les garages collectifs de caravanes\* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules\* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension\* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs\*.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

**b. Sont admis sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements\* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé.*

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Non réglementé.

#### b. Hauteur

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 10 m, à l'égout des toitures\* en façade\* ou à l'acrotère\* et sans jamais dépasser le niveau R+2.

Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif et services publics.

Toutefois, pour les constructions situées dans les limites de la prescription graphique « hauteurs spécifiques » (voir « Dispositions générales » en partie 1) :

- NGF 226 : outre la hauteur maximale fixée dans le règlement de la zone UA, aucun élément bâti, y compris les ouvrages techniques, ni aucune installation ne pourra dépasser la côte NGF 226 (altitude du parvis de l'église),

#### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des extensions de bâtiments existants afin d'assurer la cohérence de hauteur entre les parties bâties. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.

#### c. Implantation des constructions

*L'implantation des constructions\* s'apprécie hors tous types de débord et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et aux emprises publiques\* :**

Les constructions\* doivent être implantées à l'alignement\* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\*. Lorsqu'un terrain compte deux limites de référence\* opposées l'une à l'autre et non-contigües, l'obligation d'implantation à l'alignement ne porte que sur une de ces deux limites.

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, les constructions\* doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Au-delà de la bande de 15 mètres précitée, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul de 3 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont la hauteur, en leur point le plus haut, n'excède pas 4,5 mètres.

Lorsqu'un terrain compte deux limites de référence\* opposées l'une à l'autre et non-contigües, les obligations d'implantation par rapport aux limites séparatives\* dans la bande de 15 mètres ne s'appliquent que depuis les limites de référence comptant des constructions implantées à l'alignement.

#### Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation.

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une implantation différente est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul et sous réserve de participer à l'animation du front de rue ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve, hormis pour les installations du réseau public d'électricité, de s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

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

*S'ajoutent aux dispositions de cette partie les obligations pour les terrains concernés par la prescription graphique « Site de caractère patrimonial » (voir les « Dispositions générales » en partie 1).*

#### **Implantation et volume**

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures marquées notamment par la verticalité, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles existantes dans la zone. Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, hormis lorsqu'il s'agit d'annexe, ni à deux pans inversés (en V). La pente des toitures doit être au minimum de 20 % sans

excéder 40% toutefois. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

#### **Éléments de surface**

L'aspect des matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (type carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les couvertures de toiture doivent présenter un aspect tuiles canal de couleur type vieux toit en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles. En particulier, les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites.

#### **Clôtures :**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils présentent un aspect pierre ou un enduit ton pierre. Ces clôtures pourront être surmontées d'un dispositif à barreau verticaux de ferronnerie sans pouvoir excéder une hauteur totale de 1,80 mètre. La couleur des ferronneries sera en harmonie avec celle des menuiseries.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

#### **Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :**

*Pour rappel, sur les terrains interceptés par un périmètre de prescription graphique, s'ajoutent aux dispositions suivantes des conditions et interdictions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».*

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions\* en évitant l'effet de superstructure surajoutée. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*. Ces dispositions ne concernent



pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments ou non destinés à être implantés sur du bâti.

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre des « éléments de patrimoine local », des « secteurs paysagers non bâti à conserver » et du « site de caractère patrimonial » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

**3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

En dehors des limites du « Site de caractère patrimonial » (voir les « Dispositions générales » en partie 1 du règlement), un coefficient de biotope\* minimum de 10% est exigé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

**b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

**c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue...etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

#### 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

Dans le cas d'**extension\*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

Les obligations fixées en matière de stationnement ne s'appliquent pas aux **changements de destination\*** vers la destination « habitation » et les **réhabilitation\*** de surfaces de plancher existantes même lorsqu'elles ont pour effet de créer un ou plusieurs logements nouveaux.

##### a. Véhicules motorisés

###### - **Pour les constructions\* relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher\* **créée** avec un minimum d'une place par logement.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-33, L.151-35 et L.151-36).

###### - **Pour les constructions\* relevant de la sous-destination « bureau »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les locaux relevant de cette destination dont la surface totale est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

##### b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets comprenant à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées en sens unique présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Celles à double sens présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 5 mètres. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,4 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière\* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques\*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### **c. Assainissement des Eaux Usées**

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au 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.

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.

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

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h). Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol » et ceux des « zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau ». 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.

### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

#### À titre informatif :

*Par délibération n°2021-229 en date du 02 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo, a défini une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales\*.*  
*Pour ce faire, chaque pétitionnaire est invité à concevoir, pour chaque projet, une gestion des eaux pluviales\* :*

*A la source,*

- *Par infiltration superficielle,*

- *En privilégiant les solutions végétales,*
- *En privilégiant les aménagements multifonctionnels,*
- *En réduisant l'imperméabilisation.*

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

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales\* ruisselant dans l'unité foncière\* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales\* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol ». L'excédent d'eaux pluviales\* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière\*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. 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, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

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 multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévu.

## Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB, « *Secteurs pavillonnaires* », concerne les secteurs pavillonnaires de la commune appartenant à l'enveloppe urbaine principale formant le centre-bourg.

La zone UB est à vocation résidentielle. Elle comprend des secteurs de densité limitée, pavillonnaires principalement, présentant des caractéristiques aérées et une présence forte du végétal. Les constructions\* sont édifiées en règle générale en recul des voies publiques et en ordre discontinu.

La zone UB comprend un sous-secteur UBa « *Secteurs pavillonnaires mieux desservis* », correspondant à des tissus pavillonnaires, à proximité immédiate des équipements et services, propices pour permettre et accueillir une part de densification urbaine. Elle comprend également un sous-secteur UBa' « *Secteur mixte en densification* » correspondant à une opération mixte comprenant du collectif issue d'une opération d'aménagement réalisée à la date d'approbation du PLU.

La zone UB comprend enfin un sous-secteur UBp « *Secteur pavillonnaire à enjeux paysagers forts* », correspondant au secteur résidentiel de Bellevue, isolé dans les secteurs agricoles et naturels et implantés sur un terre lui conférant une visibilité très forte dans le paysage de plaine.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L.151-23 CU)
- Secteur inconstructible le long du Bachassol (L.151-34 CU)
- Voie cyclable à créer (L.151-38 CU)
- Emplacements réservés (L.151-41 CU)
- Hauteurs spécifiques (L.151-18 CU)

Certains terrains sont concernés par les « **dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue** » (Cf. la section « dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue »).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : monument historique et périmètre de protection des monuments historiques
- I4 : servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

*Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.*

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UB et UBp	UBa	UBa'
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	V	V	V
	Hébergement	X	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	V
	Restauration	X	X	V
	Commerce de gros	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	SC	V
	Cinéma	X	X	X
	Hôtels	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	SC	SC	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

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

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises sans restriction.*

**a. Sont interdits**

- La destination exploitation agricole et forestière ;
- En dehors des sous-secteurs UBa et UBa', la sous destination « hébergement » ;
- En dehors du sous-secteur UBa', la destination « commerce et activités de service » hormis la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ;
- En sous-secteur UBa', les sous-destinations « commerces de gros », « cinéma », « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ;
- Les sous-destinations « salles d'art et de spectacle », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public » ;
- Hormis la sous-destination « bureau », la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs\* et les garages collectifs de caravanes\* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules\* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension\* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs\*.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

**b. Sont admis sous conditions**

- En dehors du sous-secteur UBa', les occupations et constructions relevant des sous-destinations « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau » sans pouvoir excéder une surface totale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Les affouillements et exhaussements\* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non réglementé.*



## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

En sous-secteur UBp, l'emprise au sol\* totale des constructions n'excédera pas un coefficient d'emprise au sol\* de 15%.

#### b. Hauteur

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 9 m en leur point le plus haut et sans jamais dépasser le niveau R+1.

Toutefois, pour les constructions situées dans les limites de la prescription graphique « hauteurs spécifiques » (voir « Dispositions générales » en partie 1) :

- H : 13 m : la hauteur maximale des constructions\* est fixée à 13 m en leur point le plus haut et sans jamais dépasser le niveau R+2.

Ces limites ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif et services publics.

#### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des extensions de bâtiments existants afin d'assurer la cohérence de hauteur entre les parties bâties. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.

#### c. Implantation des constructions

*L'implantation des constructions\* s'apprécie hors débords inférieurs à 0,60 mètre et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et aux emprises publiques\* :**

Les constructions\* doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\* existantes ou à créer. Cette distance est portée à 10 mètres minimum en sous-secteur UBp.

Toutefois, en sous-secteur UBa, les constructions\* doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\* existantes ou à créer. Le long des routes départementales, un recul minimal de 3 mètres doit toutefois être respecté sans excéder 5 mètres.

Toutefois, les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\* existantes ou à créer.

Toutefois, en sous-secteur UBa', les constructions\* doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\* existantes ou à créer.

**Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions\* doivent être implantées avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 3 mètres. Cette distance minimale est portée à 8 mètres en sous-secteur UBp.

Toutefois, en sous-secteur UBa, les constructions\* doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes dont la hauteur, en leur point le plus haut, n'excède pas 4,5 mètres.

Toutefois, en sous-secteur UBa', les constructions\* doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait de 3 mètres est également exigé pour les piscines.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve, hormis pour les installations du réseau public d'électricité, de s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

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

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### **Implantation et volume**

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles existantes dans la zone. Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les toitures terrasses d'une surface supérieure à 30m<sup>2</sup> ne sont pas admises. Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, hormis lorsqu'il s'agit d'annexe, ni à deux pans inversés (en V). La pente des toitures doit être au minimum de 20 % sans excéder 40% toutefois.

#### **Éléments de surface**

L'aspect des matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (type carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

En dehors des toitures terrasses limitativement admises, les couvertures de toiture doivent présenter un aspect tuiles canal de couleur type vieux toit en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles. En particulier, les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites.

#### **Clôtures :**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètres réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils présentent un aspect pierre ou un

enduit ton pierre. Ces clôtures pourront être surmontées d'un grillage ou d'un dispositif non occultant à barreau verticaux de ferronnerie sans excéder une hauteur totale de 1,80 mètre. La couleur des ferronneries sera en harmonie avec celle des menuiseries. Ces clôtures pourront être doublées de haies vives composées d'essences locales.

- Soit de haies vives composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

**Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :**

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions\*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments ou non destinés à être implantés sur du bâti.

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « éléments de patrimoine local » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

**3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de biotope\* minimum de 50% est exigé, en dehors du sous-secteur UBa où ce minimum est de 30% et du sous-secteur UBp où ce minimum est de 70%

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

#### **b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

#### **c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue...etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

#### **a. Véhicules motorisés**

##### **- Pour les constructions\* relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher\* avec un minimum de deux places par logement.

Toutefois, en sous-secteurs UBa et UBa', il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\* avec un minimum d'une place par logement. De plus, hormis en sous-secteur UBa' et en dehors de la sous-destination « hébergement », dans les opérations à partir de 4 logements, il est exigé la réalisation de 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements créés.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-33, L.151-35 et L.151-36). En revanche, les dispositions en matière de stationnement prévues par le code de l'urbanisme pour les logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ne s'appliquent pas.

- **Pour les constructions\* relevant des sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Cette obligation ne s'applique pas sur les unités foncières\* comptant au moins deux places de stationnement liées à des locaux relevant de la destination « habitation ».

- **Pour les constructions\* relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

#### **b. Vélos**

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et à partir de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées en sens unique présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Celles à double sens présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 5 mètres. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,4 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées se terminant en impasse de plus de 30 mètres linéaires devront prévoir un dispositif de retournement.

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**b. Energie/ Electricité**

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière\* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques\*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

**c. Assainissement Eaux Usées**

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au 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.

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement non collectif :

- Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. 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.

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.

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

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h). Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible



le long du Bachassol » et ceux des « zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau ». 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.

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

##### À titre informatif :

*Par délibération n°2021-229 en date du 02 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo, a défini une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales\*. Pour ce faire, chaque pétitionnaire est invité à concevoir, pour chaque projet, une gestion des eaux pluviales\* :*

*A la source,*

- Par infiltration superficielle,*
- En privilégiant les solutions végétales,*
- En privilégiant les aménagements multifonctionnels,*
- En réduisant l'imperméabilisation.*

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

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales\* ruisselant dans l'unité foncière\* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales\* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol ». L'excédent d'eaux pluviales\* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière\*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. 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, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

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 multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves ou de réhabilitation\* relevant des destinations « habitation » et « équipements d'intérêt collectif et services publics », un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales\* de 0,3m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.



## Dispositions applicables à la zone UI

La zone UI, « *Zone d'activités économiques* » correspond aux secteurs spécialement dédiés aux activités économiques et notamment aux activités industrielles, artisanales et de commerce de gros.

La vocation de la zone UI est de permettre l'implantation, la poursuite et le développement d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles peu ou pas compatibles avec les zones résidentielles de la commune. L'habitation et les activités commerciales de proximité et de centralité y sont proscrites.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Les zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau (L.151-23 CU)
- Emplacements réservés (L.151-41 CU)

Certains terrains sont concernés par les « **dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue** » (Cf. la section « dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue »).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : monument historique et périmètre de protection des monuments historiques
- I4 : servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

*Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.*

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	V
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X

**V** : admis

**SC** : admis sous condition

**X** : interdit

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

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises sans restriction.*

**a. Sont interdits**

- La destination exploitation agricole et forestière ;
- La destination « habitation » ;
- La destination « commerce et activités de service » en dehors des sous-destinations « commerce de gros » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- Les sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salle d'art et de spectacles », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public » ;
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les locaux accessoires\* à usage d'habitation des destinations autorisées dans la zone sont interdits.
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs\* et les garages collectifs de caravanes\* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'ouverture, l'extension\* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs\*.

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).

**b. Sont admis sous conditions**

- Les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les exhaussements et affouillements\* du sol lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions\* et ouvrages autorisés dans la zone.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Non réglementé.

#### b. Hauteur

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas du sol naturel dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 10 m en leur point le plus haut. Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif et services publics.

#### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des extensions de bâtiments existants afin d'assurer la cohérence de hauteur entre les parties bâties. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.

#### c. Implantation des constructions

*L'implantation des constructions\* s'apprécie hors débords inférieurs à 0,60 mètre et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et aux emprises publiques\* :**

Les constructions\* doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* existantes ou à créer.

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions\* peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 3 mètres.

#### Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises:

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve, hormis pour les installations du réseau public d'électricité, de s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

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

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### **Implantation et volume**

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

Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les toitures terrasses d'une surface supérieure à 30m<sup>2</sup> ne sont pas admises. Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, hormis lorsqu'il s'agit d'annexe, ni à deux pans inversés (en V). La pente des toitures doit être au minimum de 20 % sans excéder 40% toutefois.

#### **Eléments de surface**

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

En dehors des toitures terrasses limitativement admises, les couvertures de toiture doivent présenter un aspect tuiles canal de couleur type vieux toit en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles. En particulier, les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites.

#### **Clôtures :**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un grillage ou d'un dispositif non occultant à barreau verticaux de ferronnerie sans excéder une hauteur totale de 1,80 mètre. Ces clôtures pourront être doublées de haies vives composées d'essences locales.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.



- Soit de haies vives composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

**Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :**

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments ou non destinés à être implantés sur du bâti.

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « éléments de patrimoine local » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

**3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de biotope\* minimum de 10% est exigé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

**b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

**c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue...etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

**a. Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions\* relevant de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- **Pour les constructions\* relevant de la sous-destination « bureau »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- **Pour les constructions\* relevant des sous-destinations « commerce de gros », « industrie » et « entrepôt »**

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à la nature et au fonctionnement des activités accueillies, avec au minimum d'une place de stationnement par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

- **Pour les constructions\* relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » et de la sous-destination « exploitation agricole »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

**b. Vélos**

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### b. Voirie

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

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,4 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent aisément faire demi-tour.

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**b. Energie/ Electricité**

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière\* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques\*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

**c. Assainissement Eaux Usées**

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au 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.

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement non collectif :

- Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. 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.

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.

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

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h). Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible

le long du Bachassol » et ceux des « zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau ». 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.

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

##### À titre informatif :

*Par délibération n°2021-229 en date du 02 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo, a défini une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales\*. Pour ce faire, chaque pétitionnaire est invité à concevoir, pour chaque projet, une gestion des eaux pluviales\* :*

*A la source,*

- Par infiltration superficielle,*
- En privilégiant les solutions végétales,*
- En privilégiant les aménagements multifonctionnels,*
- En réduisant l'imperméabilisation.*

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

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales\* ruisselant dans l'unité foncière\* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales\* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol ». L'excédent d'eaux pluviales\* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière\*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. 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, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

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 multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves ou de réhabilitation\* relevant des destinations « commerce et activités de service », « équipements d'intérêt collectif et services publics » et des sous-destinations « entrepôt » et « bureau », un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales de 0,3m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE, « Zone d'équipements publics » correspond aux secteurs de la commune concentrant les équipements publics ou d'intérêt général. Cette zone a vocation à permettre le développement des équipements existants et permettre l'installation de nouveaux équipements par la mise en place d'un règlement adapté.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Les zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau (L.151-23 CU)
- Espace de bon fonctionnement nécessaire des cours d'eau (L.151-23 CU)
- Secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L.151-23 CU)
- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)

Certains terrains sont concernés par les « **dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue** » (Cf. la section « dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue »).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- TMD : servitudes relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de Transport de Matières Dangereuses
- I4 : servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

*Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.*



## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements 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
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

**V** : admis

**SC** : admis sous condition

**X** : interdit

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

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises sans restriction.*

#### a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;

- La sous-destination « logement » ;
- La destination « commerce et activités de service » ;
- La destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » et ses sous-activités ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Les dépôts de véhicules\* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension\* et le renouvellement des carrières ;

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

**b. Sont admis sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements\* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre qui intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

**2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Non réglementé.

#### b. Hauteur

La hauteur des constructions\* doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

#### c. Implantation des constructions

Non réglementé.

### 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions\* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Toutefois, des adaptations peuvent être admises lorsqu'elles sont strictement nécessaires aux fonctions et usages des constructions\*.

#### **Clôtures :**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètres réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils présentent un aspect pierre ou un enduit ton pierre. Ces clôtures pourront être surmontées d'un grillage ou d'un dispositif non occultant à barreau verticaux de ferronnerie sans excéder une hauteur totale de 1,80 mètre. La couleur des ferronneries sera en harmonie avec celle des menuiseries. Ces clôtures pourront être doublées de haies vives composées d'essences locales.
- Soit de haies vives composées d'essences doublées ou non d'un grillage locales dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

**Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :**

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions\*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments ou non destinés à être implantés sur du bâti.

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « éléments de patrimoine local » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

**3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\***

**a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de biotope\* minimum de 15% est exigé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

**b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

**c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue... etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

**a. Véhicules motorisés**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies tout en prenant en compte les capacités de l'offre de stationnement publique à proximité immédiate du projet.

**b. Vélos**

Non règlementé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées en sens unique présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Celles à double sens présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 5 mètres. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,4 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées se terminant en impasse de plus de 30 mètres linéaires devront prévoir un dispositif de retournement.

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**b. Energie/ Electricité**

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière\* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques\*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

**c. Assainissement Eaux Usées**

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au 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.

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement non collectif :

- Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. 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.

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.

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

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h). Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible

le long du Bachassol » et ceux des « zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau ». 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.

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

##### À titre informatif :

*Par délibération n°2021-229 en date du 02 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo, a défini une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales\*. Pour ce faire, chaque pétitionnaire est invité à concevoir, pour chaque projet, une gestion des eaux pluviales\* :*

*A la source,*

- Par infiltration superficielle,*
- En privilégiant les solutions végétales,*
- En privilégiant les aménagements multifonctionnels,*
- En réduisant l'imperméabilisation.*

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

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales\* ruisselant dans l'unité foncière\* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales\* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol ». L'excédent d'eaux pluviales\* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. 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, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

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 multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves ou de réhabilitation\* relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales\* de 0,3m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## Dispositions applicables à la zone UL

La zone UL, « *Zone de loisirs et tourisme* » correspond aux secteurs comprenant des grandes activités de loisirs et tourisme motrices pour l'attractivité touristique du territoire et locomotives pour l'ensemble de l'offre touristique et de loisirs de la commune et au-delà.

La zone UL comprend un sous-secteur :

- Le sous-secteur UL', « *Zone de loisirs et tourisme hors hôtellerie* », correspondant à l'accueil d'activités de loisirs et tourisme sans admettre la création d'offre hôtelière.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L.151-23 CU)
- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : monument historique et périmètre de protection des monuments historiques
- TMD : servitudes relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de Transport de Matières Dangereuses
- I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz
- T5 : servitudes aéronautiques de dégagement (aérodrome de Valence – Chabeuil)

*Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.*

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UL	UL'
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	V	V
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
	Cinéma	X	X
	Hôtels	V	X
	Autres hébergements touristiques	V	X
Equipements 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
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

**V** : admis

**SC** : admis sous condition

**X** : interdit

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

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises sans restriction.*

**a. Sont interdits**

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La destination « habitation » ;
- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « commerce de gros », « cinéma » et, de plus, en sous-secteur UL' les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » en dehors des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ;
- La destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » et ses sous-activités ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs\* et les garages collectifs de caravanes\* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules\* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension\* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs\*.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

**b. Sont admis sous conditions**

- Les constructions nouvelles admises dans la zone et devant être raccordées au réseau d'eaux usées ne pourront être autorisées qu'après la réalisation de travaux d'extension de la station d'épuration ;
- Les affouillements et exhaussements\* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

L'emprise au sol\* totale des constructions n'excédera pas un coefficient d'emprise au sol\* de 25%. Toutefois, le coefficient d'emprise au sol\* n'excédera pas 15% en sous-secteur UL'.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol en zone UL et son sous-secteur :

- l'emprise des ombrières des aires de stationnement lorsqu'elles supportent des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

#### b. Hauteur

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas du sol naturel dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 9 m en leur point le plus haut et sans jamais dépasser le niveau R+1.

Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif et services publics.

#### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des extensions de bâtiments existants afin d'assurer la cohérence de hauteur entre les parties bâties. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.

#### c. Implantation des constructions

*L'implantation des constructions\* s'apprécie hors débords inférieurs à 0,60 mètre et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

##### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et aux emprises publiques\* :**

Les constructions\* doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* existantes ou à créer.

##### **Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions\* doivent être implantées avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,, sans être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises:

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve, hormis pour les installations du réseau public d'électricité, de s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

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

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### **Implantation et volume**

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles existantes dans la zone. Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les toitures terrasses d'une surface supérieure à 30m<sup>2</sup> ne sont pas admises. Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, hormis lorsqu'il s'agit d'annexe, ni à deux pans inversés (en V). La pente des toitures doit être au minimum de 20 % sans excéder 40% toutefois. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

#### **Éléments de surface**

L'aspect des matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même

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

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

En dehors des toitures terrasses limitativement admises, les couvertures de toiture doivent présenter un aspect tuiles canal de couleur type vieux toit en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles. En particulier, les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites.

#### **Clôtures :**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètres réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils présentent un aspect pierre ou un enduit ton pierre. Ces clôtures pourront être surmontées d'un grillage ou d'un dispositif non occultant à barreau verticaux de ferronnerie sans excéder une hauteur totale de 1,80 mètre. La couleur des ferronneries sera en harmonie avec celle des menuiseries. Ces clôtures pourront être doublées de haies vives composées d'essences locales.
- Soit de haies vives composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

#### **Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :**

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions\*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments ou non destinés à être implantés sur du bâti.

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « éléments de patrimoine local » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

**3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\***

**a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dans tous les cas, un coefficient de biotope\* minimum de 15% est exigé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

**b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

**c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue... etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas de **changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.



Dans le cas d'**extension\*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

**a. Véhicules motorisés**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

**b. Vélos**

Non réglementé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées en sens unique présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Celles à double sens présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 5 mètres. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,4 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public, créées se terminant en impasse de plus de 30 mètres linéaires devront prévoir un dispositif de retournement.

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière\* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au

point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques\*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### c. Assainissement Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au 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.

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement non collectif :

- Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. 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.

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.

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

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h). Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol » et ceux des « zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau ». 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.

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

##### À titre informatif :

*Par délibération n°2021-229 en date du 02 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo, a défini une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales\*. Pour ce faire, chaque pétitionnaire est invité à concevoir, pour chaque projet, une gestion des eaux pluviales\* :*

*A la source,*

- *Par infiltration superficielle,*
- *En privilégiant les solutions végétales,*
- *En privilégiant les aménagements multifonctionnels,*
- *En réduisant l'imperméabilisation.*

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

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales\* ruisselant dans l'unité foncière\* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales\* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol ». L'excédent d'eaux pluviales\* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à l'unité foncière\*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. 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, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

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 multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves ou de réhabilitation\* relevant des destinations admises dans la zone, un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales\* de 0,3m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **Partie 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU, « *Zone à urbaniser Charlemagne* » est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Elle a pour vocation de permettre un développement urbain ayant pour effet de renforcer la centralité autour de la place Charlemagne, de qualifier la place Charlemagne sur le plan de sa composition urbaine et architecturale, de diversifier l'offre de résidences principales et renforcer l'offre commerciale du bourg.

La zone 1AU est destinée à accueillir principalement des morphologies présentant une densité typique d'une centralité de bourg urbaines et à renforcer et mettre en valeur les supports modes doux et espaces publics de la commune.

L'urbanisation de la zone 1AU se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des opérations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)
- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)
- Emplacements réservés (L.151-41 CU)

Certains terrains sont encadrés par des **orientations d'aménagement et de programmation** (voir pièce N°3 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AC1 : monument historique et périmètre de protection des monuments historiques

*Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.*

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
Habitation	Logement	<b>V</b>
	Hébergement	<b>V</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>V</b>
	Restauration	<b>V</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
	Cinéma	<b>X</b>
	Hôtels	<b>X</b>
	Autres hébergements touristiques	<b>X</b>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>V</b>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	<b>V</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>V</b>
	Equipements sportifs	<b>V</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>X</b>
	Entrepôt	<b>X</b>
	Bureau	<b>V</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>

**V** : admis

**SC** : admis sous condition

**X** : interdit

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

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.*

#### a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;



- Les sous-destinations « commerce de gros », « cinéma », « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ;
- En dehors de la sous-destination « bureau », la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs\* et les garages collectifs de caravanes\* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules\* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension\* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs\*.

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les **prescriptions graphiques du règlement** dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les **dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue** (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).

**b. Sont admis sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements\* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les **prescriptions graphiques du règlement** dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les **dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue** (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Se référer aux dispositions fixées dans la partie « Prescriptions graphiques » du règlement à propos des prescriptions suivantes :

- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « secteurs de mixité sociale » : 30% minimum des programmes de logements supérieurs à 3 logements devront être affectés à des logements sociaux locatifs (PLUS ou PLAI) ou en accession sociale.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Non réglementé.

#### b. Hauteur

Non réglementé.

#### c. Implantation des constructions

Non réglementé.

### 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

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

#### **Implantation et volume**

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles existantes dans la zone. Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les toitures terrasses d'une surface supérieure à 30m<sup>2</sup> ne sont pas admises. Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, hormis lorsqu'il s'agit d'annexe, ni à deux pans inversés (en V). La pente des toitures doit être au minimum de 20 % sans excéder 40% toutefois.

#### **Éléments de surface**

L'aspect des matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (type carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

En dehors des toitures terrasses limitativement admises, les couvertures de toiture doivent présenter un aspect tuiles canal de couleur type vieux toit en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles. En particulier, les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites.

#### **Clôtures :**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètres réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils présentent un aspect pierre ou un enduit ton pierre. Ces clôtures pourront être surmontées d'un grillage ou d'un dispositif non occultant à barreau verticaux de ferronnerie sans excéder une hauteur totale de 1,80 mètre. La couleur des ferronneries sera en harmonie avec celle des menuiseries. Ces clôtures pourront être doublées de haies vives composées d'essences locales.
- Soit de haies vives composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

#### **Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :**

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments ou non destinés à être implantés sur du bâti.

#### **b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « éléments de patrimoine local » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

**3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de biotope\* minimum de 40% est exigé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

**b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

**c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue... etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

**a. Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions\* relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\* avec un minimum d'une place par logement. De plus, en dehors de la sous-destination « hébergement », dans les opérations à partir de 4 logements, il est exigé la réalisation de 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements créés.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-33, L.151-35 et L.151-36). En revanche, les dispositions en matière de stationnement prévues par le code de l'urbanisme pour les logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ne s'appliquent pas.

- **Pour les constructions\* relevant de la sous-destination « bureau »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher\*.

- **Pour les constructions\* relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

**b. Vélos**

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets comprenant à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

#### b. Voirie

Les voiries carrossables créées en sens unique présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Les voiries carrossables à double sens présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 5 mètres. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,4 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière\* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques\*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### c. Assainissement Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au 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.

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.

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

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h). Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol » et ceux des « zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau ». 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.

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

##### À titre informatif :

*Par délibération n°2021-229 en date du 02 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo, a défini une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales\*. Pour ce faire, chaque pétitionnaire est invité à concevoir, pour chaque projet, une gestion des eaux pluviales\* :*

*A la source,*

- *Par infiltration superficielle,*
- *En privilégiant les solutions végétales,*
- *En privilégiant les aménagements multifonctionnels,*
- *En réduisant l'imperméabilisation.*

---

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

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales\* ruisselant dans l'unité foncière\* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales\* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol ». L'excédent d'eaux pluviales\* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière\*t. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. 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, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

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 multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves\* relevant des destinations « habitation » et « équipements d'intérêt collectif et services publics », un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales\* de 0,3m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.





---

## **Partie 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles**

## Dispositions applicables à la zone A

La zone A, « *Zone agricole* », est destinée à la mise en valeur et à la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont considérées comme agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les développements nouveaux non liés aux activités d'exploitations agricoles ou non nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général compatibles avec la vocation agricole de la zone y sont proscrits. C'est le cas notamment pour l'habitation, en dehors des adaptations limitées des logements existants déjà présents dans la zone.

La zone A est concernée par les sous-secteurs suivants :

- As, « *Zone agricole non constructible* » sous-secteur agricole stricte où sont interdites les constructions\* ;
- Aar, « *Zone agricole – photovoltaïsme restreint* »

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Espace de bon fonctionnement nécessaire des cours d'eau (L.151-23 CU)
- Secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L.151-23 CU)
- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)
- Voie cyclable à créer (L.151-38 CU)
- Secteur d'exploitation de carrière (L.151-34 CU)
- Bâtiments repérés pour changement de destination (L.151-11 CU)
- Emplacements réservés (L.151-41 CU)

Certains terrains sont concernés par les « **dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue** » (Cf. la section « dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue »).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- A4 : servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise de l'un de ces cours d'eau

- AC1 : monument historique et périmètre de protection des monuments historiques
- I1 : Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression
- TMD : servitudes relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de Transport de Matières Dangereuses
- I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz
- I4 : servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
- PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- T1 : servitude relative aux chemins de fer
- T5 : servitudes aéronautiques de dégagement (aérodrome de Valence – Chabeuil)

*Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.*

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	A et Aar	As
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	SC
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	SC	SC
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	SC	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

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

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.*

**a. Sont interdits**

- Les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 20 mètres de part et d'autres des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins en dehors des annexes d'habitation existantes sous réserve du respect des dispositions du b. et sans excéder toutefois 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol;
- Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol en dehors des constructions et installations nécessaires aux activités des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par des coopératives et des cas admis sous conditions au b ;

Toutefois, en sous-secteur As, sont également interdits :

- La construction de bâtiment et installation agricole.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

**b. Sont admis sous conditions**

- En sous-secteurs Aar et As, les installations d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïques au sens des articles L.111-27 et L.111-29 du code de l'urbanisme, ne sont admises que sous réserve de pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages, notamment depuis et vers les cônes de vue repérés au plan de zonage, et de pas porter atteinte à la sauvegarde des fonctionnalités environnementales ;
- Les constructions relevant des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le changement de destination vers l'habitation des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 dès lors que ce changement de destination\* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - L'extension\* des constructions\* à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale\* initiale à condition que la surface totale\* initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale\* de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension\*)
  - Les annexes\* aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes\* soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine)

- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

En dehors du sous-secteur As, outre les constructions et installations nécessaires aux activités des exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

- En dehors du sous-secteurs As, sur les terrains recouverts par une trame « secteur d'exploitation de carrière » (R.151-34) sont également autorisées l'exploitation des carrières, dont celles relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, et les activités, installations et constructions annexes et complémentaires directement liées aux activités d'extraction sous réserve d'une remise en état agricole des lieux après exploitation ;
- Les occupations et utilisations, ouvrages, équipements, aménagements et installations d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ainsi que les travaux de maintenance ou modification de ces ouvrages...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les travaux de restauration ou mise en valeur des milieux naturels et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux ;
- Les exhaussements et affouillements\* du sol lorsque qu'ils sont nécessaires aux constructions\* et ouvrages autorisés dans la zone ;
- En dehors du sous-secteur As, les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* nécessaires aux exploitations agricoles ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt général autorisés dans la zone et compatibles avec la vocation de la zone.

-

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement dont le périmètre* intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Non réglementé.

#### b. Hauteur

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions\* relevant de la sous-destination « exploitation agricole » est fixée à 10 m mesuré en leur point le plus haut.
- La hauteur maximale des autres constructions\*, en dehors des annexes des constructions à usages d'habitation existantes, est fixée à 9 m en leur point le plus haut et sans jamais dépasser le niveau R+1.
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usages d'habitation existantes est fixée à 5 m en leur point le plus haut .

Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif et services publics.

#### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des extensions de bâtiments existants afin d'assurer la cohérence de hauteur entre les parties bâties. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.
- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des silos agricoles sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages et notamment des points de vue vers la ville médiévale.

#### c. Implantation des constructions

*L'implantation des constructions\* s'apprécie hors débords inférieurs à 0,60 mètre et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et aux emprises publiques\* :**

En dehors des routes départementales, les constructions\* doivent être implantées par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* existantes ou à créer avec les retraits suivants :

Type de voie	Recul minimum
Autres voies	5 mètres



Le long des routes départementales, les constructions\* doivent être implantées par rapport à l'axe des voies avec les retraits suivants :

Type de voie	Recul minimum
RD538 (1 <sup>ère</sup> catégorie)	<b>75 mètres</b>  Pour les cas dérogatoires prévus par l'article L111-7 du Code de l'urbanisme, le recul minimum sera de 25 mètres.
RD111 (1 <sup>ère</sup> catégorie)	<b>35 mètres</b> pour les constructions relevant de la destination « Habitation » <b>25 mètres</b> pour les constructions relevant d'autres destinations
RD125 (3 <sup>ème</sup> catégorie)	<b>25 mètres</b> pour les constructions relevant de la destination « Habitation » <b>15 mètres</b> pour les constructions relevant d'autres destinations
RD142, RD342 et RD509 (4 <sup>ème</sup> catégorie)	<b>15 mètres</b> pour les constructions relevant de la destination « Habitation » <b>10 mètres</b> pour les constructions relevant d'autres destinations

#### Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

- Pour les constructions\* relevant de la sous-destination « agricole »

Si la parcelle voisine est en zone A (A, As ...), les constructions\* doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 5 mètres minimum de cette limite. Dans les autres cas, les constructions\* doivent être implantées à 5 mètres minimum de cette limite

- Pour les autres constructions\*

Les constructions\* doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum de cette limite.

#### Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises:

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve, hormis pour les installations du réseau public d'électricité, de s'intégrer dans l'environnement existant.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

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

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### **Implantation et volume**

Pour les constructions\* à usage agricole :

Non règlementé.

Pour les autres constructions\* :

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles existantes dans la zone. Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les toitures terrasses d'une surface supérieure à 30m<sup>2</sup> ne sont pas admises. Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, hormis lorsqu'il s'agit d'annexe, ni à deux pans inversés (en V). La pente des toitures doit être au minimum de 20 % sans excéder 40% toutefois.

#### **Éléments de surface**

Pour les constructions\* à usage agricole :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Pour les autres constructions\* :

L'aspect des matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (type carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

En dehors des toitures terrasses limitativement admises, les couvertures de toiture doivent présenter un aspect tuiles canal de couleur type vieux toit en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles. En particulier, les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites.

### **Clôtures**

#### Pour les constructions\* à usage agricole :

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

#### Pour les autres constructions\* :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

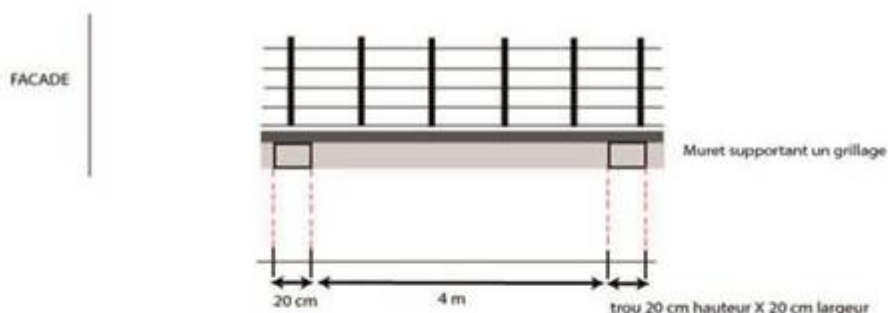
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètres réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils présentent un aspect pierre ou un enduit ton pierre. Ces clôtures pourront être surmontées d'un grillage ou d'un dispositif non occultant à barreau verticaux de ferronnerie sans excéder une hauteur totale de 1,80 mètre. La couleur des ferronneries sera en harmonie avec celle des menuiseries. Ces clôtures pourront être doublées de haies vives composées d'essences locales.
- Soit de haies vives composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.
- Toutefois, peuvent être admis les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètres réalisés soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils présentent un aspect pierre ou un enduit ton pierre et sous réserve d'être réalisés en continuité de mur plein existant présentant le même aspect.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre.

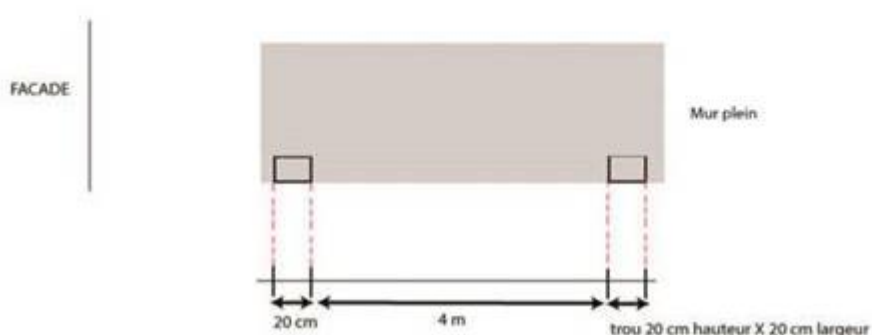
Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

Les murets et murs pleins devront obligatoirement être aménagés de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de hauteur tous les 4 mètres linéaires afin de laisser divaguer la faune (cf illustration ci-dessous).

*Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un muret*



*Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un mur plein*



**Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :**

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions\*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments ou non destinés à être implantés sur du bâti.

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « éléments de patrimoine local » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

### **3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Un coefficient de biotope\* minimum de 30% est exigé pour les projets relevant des sous-destinations « logement », « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

Les ouvrages techniques à ciel ouvert de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

#### **b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

#### **c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue...etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

#### **a. Véhicules motorisés**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

#### **b. Vélos**

Non règlementé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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. Les accès donnant sur une route départementale présenteront une largeur minimale de 10 mètres et il est conseillé de prévoir un espace de forme trapézoïdale entre la voie et le portail pour répondre aux exigences de sécurité (se référer au règlement départemental de voirie).

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### b. Voirie

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, conformément aux réglementations en vigueur, en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

#### b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière\* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au

point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques\*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### **c. Assainissement Eaux Usées**

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au 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.

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement non collectif :

- Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. 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.

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.

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

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h). Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol » et ceux des « zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau ». 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.

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

##### À titre informatif :

*Par délibération n°2021-229 en date du 02 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo, a défini une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales\*. Pour ce faire, chaque pétitionnaire est invité à concevoir, pour chaque projet, une gestion des eaux pluviales\* :*

*A la source,*

- Par infiltration superficielle,*
- En privilégiant les solutions végétales,*
- En privilégiant les aménagements multifonctionnels,*
- En réduisant l'imperméabilisation.*

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

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales\* ruisselant dans l'unité foncière\* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales\* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol ». L'excédent d'eaux pluviales\* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière\*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. 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, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

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 multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves ou de réhabilitation\* relevant des destinations « habitation » et « équipements d'intérêt collectif et services publics », un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales\* de 0,3m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus. Cette disposition ne concerne pas les constructions agricoles.

## **Partie 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles**

## Dispositions applicables à la zone N

La zone N, « *Zone naturelle* », recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et ripisylves, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est concernée par les sous-secteurs suivants :

- Npv, « *Zone naturelle admettant les installations photovoltaïques* », qui correspond à des secteurs ciblés pour accueillir prioritairement des installations photovoltaïques ;
- Np, « *Zone naturelle de parcs et jardins* », qui permet les occupations naturelles de loisirs relevant d'équipement d'intérêt collectif tels que parc, square ou la préservation de jardin ayant un intérêt sur le plan patrimonial, végétal ou paysager.
- NH, « *Zone naturelle admettant les constructions mesurées d'habitat spécifique* » qui relève du régime des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées prévus par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- NZ, « *Zone naturelle admettant les développements mesurés d'activités touristiques et de loisirs* » qui relève du régime des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées prévus par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Les zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau (L.151-23 CU)
- Espace de bon fonctionnement nécessaire des cours d'eau (L.151-23 CU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L.151-23 CU)
- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)
- Voie cyclable à créer (L.151-38 CU)
- Eléments de patrimoine bâti (L.151-19 CU)
- Bâtiments repérés pour changement de destination (L.151-11 CU)
- Emplacements réservés (L.151-41 CU)

Certains terrains sont concernés par les « **dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue** » (Cf. la section « dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue »).

Certains terrains sont encadrés par des **orientations d'aménagement et de programmation** (voir pièce N°3 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- A4 : servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise de l'un de ces cours d'eau
- AC1 : monument historique et périmètre de protection des monuments historiques
- I1 : Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression
- TMD : servitudes relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de Transport de Matières Dangereuses
- I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz
- I4 : servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
- PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- T1 : servitude relative aux chemins de fer
- T5 : servitudes aéronautiques de dégagement (aérodrome de Valence – Chabeuil)

*Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.*

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	N	Npv	Np	NH	NZ
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	SC	X	X	X	X
	Exploitation forestière	V	V	V	V	V
Habitation	Logement	SC	X	X	SC	X
	Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	SC
	Cinéma	X	X	X	X	X
	Hôtels	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC	SC	SC	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC	SC	SC	SC	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

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

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.*

**a. Sont interdits**

- Les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins en dehors des annexes d'habitation existantes sous réserve du respect des dispositions du b. et sans excéder toutefois 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol en dehors de celles nécessaires aux exploitations forestières et des cas admis sous conditions au b ;

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

**b. Sont admis sous conditions**

- Les constructions relevant des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- En dehors des sous-secteurs Npv, Np, NH et NZ, les constructions relevant de la sous-destination « agricole » des sièges d'exploitant existants implantés dans la zone à la date d'approbation du PLU sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- Le changement de destination vers l'habitation des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 dès lors que ce changement de destination\* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- En dehors des sous-secteurs Npv, Np, NH et NZ, sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - L'extension\* des constructions\* à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale\* initiale à condition que la surface totale\* initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale\* de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension\*)
  - Les annexes\* aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes\* soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine)
  - La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Les occupations et utilisations, ouvrages, équipements, aménagements et installations d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ainsi que les travaux de maintenance ou modification de ces ouvrages...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ;

- Les travaux de restauration ou mise en valeur des milieux naturels et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux ;
- Les exhaussements et affouillements\* du sol lorsque qu'ils sont nécessaires aux constructions\* et ouvrages autorisés dans la zone ;
- En dehors des sous-secteurs Np, NH et NZ, les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt général autorisés dans la zone et compatibles avec la vocation de la zone.

De plus, dans le seul sous-secteur Np sont admis :

- Les installations et constructions d'intérêt général liées aux pratiques culturelles de loisirs compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol de 5m<sup>2</sup> et une hauteur de 4 mètres au faîtage.

De plus, dans le seul sous-secteur Npv sont admis :

- Les aménagements, constructions et installations des centrales photovoltaïques, dont ceux relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation naturelle de la zone et ne génèrent pas de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers au sens des textes réglementaires en vigueur (voir notamment l'arrêté du 29 décembre 2023 et le décret n° 2023-1048 du 29 décembre 2023 en vigueur à la date d'approbation du PLU) ;
- Le réaménagement des anciens sites de carrière en vue de la remise en état des sites concernés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation naturelle de la zone, comprenant :
  - Les Installations de stockage de Déchets Inertes (matériaux inertes) dont celles relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
  - Les activités et installations de recyclage et transit de matériaux inertes nécessaires.

*Pour rappel, la destruction des espèces protégées ou de l'altération de leur habitat est strictement interdite, en dehors de l'obtention, le cas échéant, d'une dérogation par arrêté préfectoral.*

*Le SDIS de la Drôme a défini des mesures de sécurité pour les zones à fort enjeux incendie : – réaliser une voie d'accès au site de 5 m de large, stabilisée et débroussaillée de part et d'autre sur une largeur de 10 m; – créer, à l'intérieur du site, des voies de circulation d'une largeur de 5 m; - mettre en place un poteau d'incendie normalisé à moins de 200 m de l'accès au site ou mettre en place une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> ou 60 m<sup>3</sup> minimum accessible aux engins de secours; - prévoir l'enfouissement des câbles d'alimentation; – isoler le poste de liaison par des parois coupe-feu de degré 2 h...*

De plus, dans le seul sous-secteur NH sont admis :

Sous réserve d'être compatible avec le caractère naturel de la zone, les aménagements et constructions relevant de la sous-destination « logement » dans le respect des conditions suivantes :

- La surface de plancher et d'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 80 m<sup>2</sup> par unité foncière\* sans excéder une surface de plancher totale et d'emprise au sol totale de 160m<sup>2</sup> dans l'ensemble du sous-secteur.
- Distance maximale d'implantation des annexes\* par rapport au bâtiment\* d'habitation : 20 mètres.

De plus, dans le seul sous-secteur NZ sont admis :

Sous réserve de ne pas être incompatible avec le caractère naturel de la zone, les aménagements et constructions nécessaires aux activités existantes relevant de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans le respect des conditions suivantes :

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à la date d'approbation du PLU ne pourra excéder 2000 m<sup>2</sup> au total dans le sous-secteur. La surface de plancher totale au sein de ces emprises ne pourra excéder 500 m<sup>2</sup>.
- Les installations non-constitutives d'emprise au sol (volières, enclos...).

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les *prescriptions graphiques du règlement* dont le périmètre intercepte le terrain du projet ainsi que les *dispositions applicables aux secteurs couverts par le zonage risques naturels inondation et rupture de digue* (voir dans les deux cas les « Dispositions générales » en partie 1).**

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.



## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions\*

#### a. Emprise au sol

En sous-secteur NZ, l'emprise au sol totale des constructions créées à partir de la date d'approbation du PLU ne pourra excéder 2000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du sous-secteur.

En sous-secteur NH, l'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 80m<sup>2</sup> par unité foncière\* sans excéder un total de 160 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du sous-secteur.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- L'emprise des ombrières des aires de stationnement lorsqu'elles supportent des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

#### b. Hauteur

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions\*, en dehors des annexes des constructions à usages d'habitation existantes, est fixée à 9 m en leur point le plus haut et sans jamais dépasser le niveau R+1.
- La hauteur maximale des annexes des constructions à usages d'habitation existantes est fixée à 5 m en leur point le plus haut.

Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif et services publics.

#### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise dans le cadre des extensions de bâtiments existants afin d'assurer la cohérence de hauteur entre les parties bâties. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment existant ne doit pas être dépassée.

#### c. Implantation des constructions

*L'implantation des constructions\* s'apprécie hors débords inférieurs à 0,60 mètre et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et aux emprises publiques\* :**

En dehors des routes départementales, les constructions\* doivent être implantées par rapport à l'alignement\* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* existantes ou à créer avec les retraits suivants :

Type de voie	Recul minimum
Autres voies	5 mètres

Le long des routes départementales, les constructions\* doivent être implantées par rapport à l'axe des voies avec les retraits suivants :

Type de voie	Recul minimum
RD538 (1 <sup>ère</sup> catégorie)	<b>75 mètres</b>  Pour les cas dérogatoires prévus par l'article L111-7 du Code de l'urbanisme, le recul minimum sera de 25 mètres.
RD111 (1 <sup>ère</sup> catégorie)	<b>35 mètres</b> pour les constructions relevant de la destination « Habitation » <b>25 mètres</b> pour les constructions relevant d'autres destinations
RD125 (3 <sup>ème</sup> catégorie)	<b>25 mètres</b> pour les constructions relevant de la destination « Habitation » <b>15 mètres</b> pour les constructions relevant d'autres destinations
RD142, RD342 et RD509 (4 <sup>ème</sup> catégorie)	<b>15 mètres</b> pour les constructions relevant de la destination « Habitation » <b>10 mètres</b> pour les constructions relevant d'autres destinations

#### Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

En dehors du sous-secteur NH, les constructions\* doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum de cette limite.

En sous-secteur NH, les constructions\* doivent être implantées soit en limite soit avec un recul de 3 mètres minimum de cette limite.

#### Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve, hormis pour les installations du réseau public d'électricité, de s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

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

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### **Implantation et volume**

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux. Ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles existantes dans la zone. Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

Seront recherchées l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les toitures terrasses d'une surface supérieure à 30m<sup>2</sup> ne sont pas admises. Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, hormis lorsqu'il s'agit d'annexe, ni à deux pans inversés (en V). La pente des toitures doit être au minimum de 20 % sans excéder 40% toutefois.

#### **Éléments de surface**

L'aspect des matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (type carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

En dehors des toitures terrasses limitativement admises, les couvertures de toiture doivent présenter un aspect tuiles canal de couleur type vieux toit en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles. En particulier, les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être conformes aux dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement. Pour rappel, cet article prévoit que les clôtures en zones naturelles et forestières délimitées par le plan local d'urbanisme « *permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune* ». En matière d'aspect, les matériaux et dispositifs utilisés pour réaliser ces clôtures doivent correspondre aux possibilités prévues ci-dessous, exclues des dispositions en matière de dimension et de composition, à savoir : aspect pierre ou enduit ton pierre, grillage ou dispositif non occultant à barreau verticaux, haies vives composées d'essences locales.

Pour les cas exclus des dispositions ci-dessus tels que listés par l'article L.372-1 du code de l'environnement, les dispositions suivantes doivent être respectées (notamment dans une limite de 150 mètres autour des habitations et sièges d'exploitation agricole...) :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

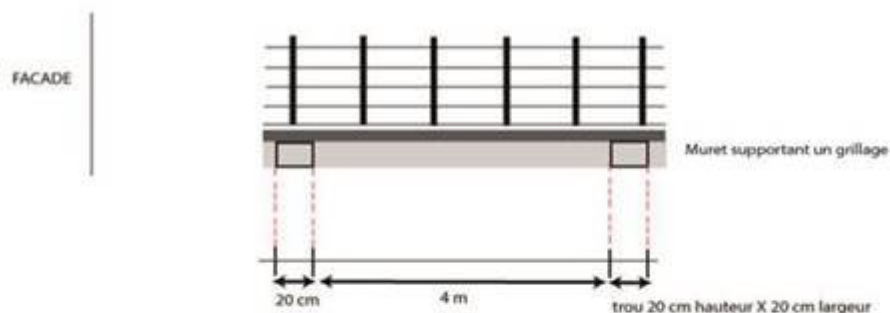
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 mètres réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils présentent un aspect pierre ou un enduit ton pierre. Ces clôtures pourront être surmontées d'un grillage ou d'un dispositif non occultant à barreau verticaux de ferronnerie sans excéder une hauteur totale de 1,80 mètre. La couleur des ferronneries sera en harmonie avec celle des menuiseries. Ces clôtures pourront être doublées de haies vives composées d'essences locales.
- Soit de haies vives composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.
- Toutefois, peuvent être admis les murs plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètres réalisés soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils présentent un aspect pierre ou un enduit ton pierre et sous réserve d'être réalisés en continuité de mur plein existant présentant le même aspect.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre.

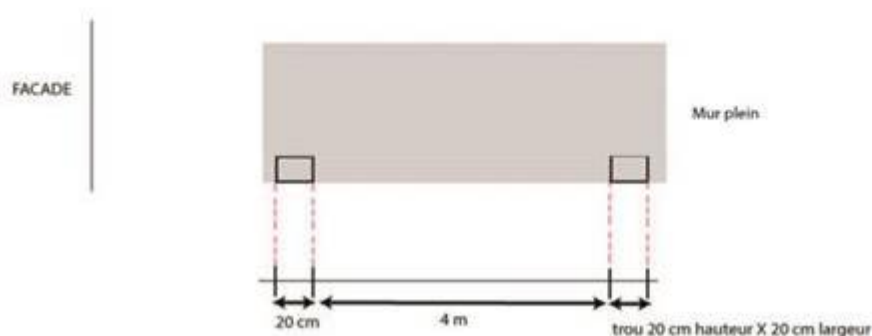
Sont notamment interdites pour la composition des clôtures sur l'ensemble de la zone, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

Pour les cas exclus des dispositions listés par l'article L.372-1 du code de l'environnement, les murets et murs pleins devront obligatoirement être aménagés de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de hauteur tous les 4 mètres linéaires afin de laisser divaguer la faune (cf illustration ci-dessous).

*Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un muret*



*Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un mur plein*



**Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques :**

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions\*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments ou non destinés à être implantés sur du bâti.

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « éléments de patrimoine local » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

### **3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

En dehors des sous-secteurs Npv, Np et NZ, un coefficient de biotope\* minimum de 30% est exigé en les projets relevant de la sous-destination « logement ».

Un coefficient de biotope\* minimum de 80% est exigé en sous-secteurs Np et NZ.

Les ouvrages techniques à ciel ouverte de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

#### **b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

#### **c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue... etc) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

En cas **de changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

#### **a. Véhicules motorisés**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

**b. Vélos**

Non règlementé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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. Les accès donnant sur une route départementale présenteront une largeur minimale de 10 mètres et il est conseillé de prévoir un espace de forme trapézoïdale entre la voie et le portail pour répondre aux exigences de sécurité (se référer au règlement départemental de voirie).

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée, notamment dans les cas de divisions parcellaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### b. Voirie

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, conformément aux réglementations en vigueur, en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

#### b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière\* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques\*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.



### **c. Assainissement Eaux Usées**

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au 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.

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques\* dans les zones d'assainissement non collectif :

- Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. 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.

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.

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

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h). Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol » et ceux des « zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau ». 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.

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

##### À titre informatif :

*Par délibération n°2021-229 en date du 02 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo, a défini une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales\*. Pour ce faire, chaque pétitionnaire est invité à concevoir, pour chaque projet, une gestion des eaux pluviales\* :*

*A la source,*

- Par infiltration superficielle,*
- En privilégiant les solutions végétales,*
- En privilégiant les aménagements multifonctionnels,*
- En réduisant l'imperméabilisation.*

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

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales\* ruisselant dans l'unité foncière\* doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales\* recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Toutefois, le rejet vers le milieu naturel est interdit dans les exutoires du « secteur inconstructible le long du Bachassol ». L'excédent d'eaux pluviales\* n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux usées s'il est unitaire, ou pluvial lorsqu'il dessert l'unité foncière\*. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les dispositifs permettant l'absorption naturelle des eaux dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour leur réutilisation sont privilégiés. 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, notamment dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

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 multifonctionnels et/ou végétalisés favorisant l'infiltration de façon superficielle sont vivement encouragés.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves ou de réhabilitation\* relevant des destinations « habitation » et « équipements d'intérêt collectif et services publics », un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales\* de  $0,3\text{m}^3$  par tranche de  $10\text{m}^2$  de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## Lexique

### ACCES

L'accès est la partie de la limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder à l'unité foncière de la construction ou au lot dans le cadre d'une opération d'aménagement. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie en bordure de toiture-terrasse formant le point haut des façades.

### AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

L'exhaussement est l'action de rehausser ou remblayer un terrain. L'affouillement est l'action de creuser un terrain pour l'approfondir sans le remblayer.

Un déblai consiste à déblayer ou enlever des décombres ou des terres pour niveler ou abaisser le sol. Un remblai consiste à rapporter des terres pour faire une levée de terrain ou combler une cavité.

Pour rappel, **un mur de soutènement** est un mur dont la fonction est de retenir un remblai ou un déblai de terre. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, toute partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai en limite de propriété, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.

### ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

### ANNEXE ET LOCAL ACCESSOIRE

Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel (ex. garage indépendant ou non, bûcher, abri de jardin, remise...). Sa destination est celle de la construction principale (par exemple, le garage d'une maison relève de la sous-destination « logement », la maison de gardiennage d'une usine relève de la sous-destination « industrie »). Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

Un **local accessoire** fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension\*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il dispose de la même destination que la construction principale.

### **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Cette définition ne s'applique pas lorsqu'il est fait recours aux possibilités prévues par l'article L.111-23 du code de l'urbanisme.

### **CARAVANE**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Les annexes d'un bâtiment possèdent la même destination que le bâtiment principal qu'elles complètent, en cas de changement d'affectation, elles sont également concernées par le principe de changement de destination.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### **CHAUSSÉE**

Partie d'une voie où circulent les voitures (opposé à trottoir, bas-côté, stationnement).

### **CLOTURE**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

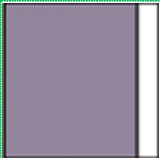
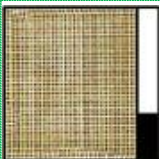
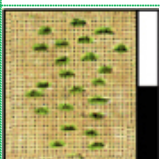
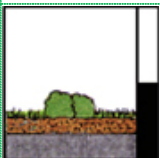
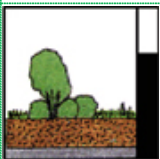
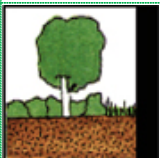
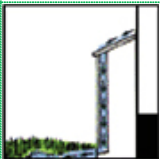

### **COEFFICIENT DE BIOTOPE**

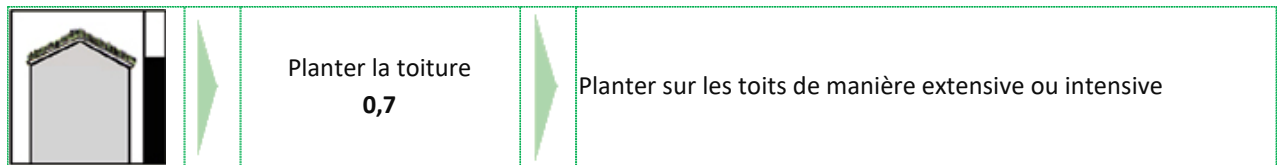
Le coefficient de biotope est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière d'un projet.

Le coefficient de biotope se calcule comme la surface écoaménageable / la surface de l'unité foncière.

Exemple : coefficient de 25 % sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup> = 125 m<sup>2</sup> ne devront pas être imperméabilisés

Selon les différentes surfaces, un coefficient différent est à prendre en compte :

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface		Description des sortes de surface
	Surfaces imperméables <b>0,0</b>	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables <b>0,3</b>	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes <b>0,5</b>	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts Sur dalle <b>0,5</b>	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle <b>0,7</b>	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre <b>1,0</b>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Infiltration d'eau de pluie par m <sup>2</sup> de surface de toit <b>0,2</b>	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m <b>0,5</b>	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m



*Exemple/cas pratique : dans le cas d'un coefficient de biotope de 25 % le projet suivant est-il possible ?*

*Parcelle = 500 m<sup>2</sup>*

*Emprise au sol de la construction = 150 m<sup>2</sup> = 150x0 = 0*

*Emprise stationnement + accès (asphalte) = 80 m<sup>2</sup> = 80x0 = 0*

*Terrasse : 50 m<sup>2</sup> = 50x0.3 = 15*

*Piscine : 35 m<sup>2</sup> = 35x0 = 0*

*Espaces verts en pleine terre = 185 = 185x1 = 185*

*Les espaces écoaménageables représentent 200 m<sup>2</sup> de la surface totale de la parcelle. Le coefficient de biotope de 25 % demande un minimum de 125 m<sup>2</sup> de surfaces écoaménageables. Le projet est donc possible.*

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### CONSTRUCTION

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments\*, même ne comportant pas de fondation (article L 421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et du code de l'urbanisme.

### DEPOTS DE VEHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas nécessairement une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

*Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ; garages collectifs de caravanes.*

### EAUX PLUVIALES

Provenant des précipitations atmosphériques, les eaux pluviales sont les eaux qui ruissellent sur les différents espaces urbains et lessivent les sols. Sont assimilés à des eaux pluviales, les eaux de drainage des sols, les sources, les eaux d'arrosage, les eaux de lavages des voies, des jardins et des cours d'immeuble à la condition que leur qualité et leur composition permettent un rejet sans traitement.

### **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Il s'agit des eaux ménagères et des eaux vannes et des eaux usées assimilées aux eaux domestiques.

Les eaux usées assimilées aux eaux domestiques sont des eaux usées issues d'activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage, et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis, ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux. La liste des activités visées est fixée par l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 (NOR : DEVO0770380A) relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte. Il s'agit notamment des eaux usées issues d'activités de service, d'administration, de commerce, de restauration, d'hôtellerie, piscines ouvertes au public.

### **EAUX USEES AUTRES NON DOMESTIQUES**

Certains effluents en raison de leur nature ou de leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques.

Il s'agit des eaux provenant de tout établissement à vocation industrielle ou artisanale auxquelles peuvent également être ajoutées : les eaux de refroidissement, les eaux pluviales polluées (aires de chargement-déchargement, aires de stockage de déchets), les eaux de pompe à chaleur, les eaux de drainage, les eaux de pompage à la nappe (chantier temporaire ou pompage permanent).

### **EGOUT DES TOITURES**

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions, pour l'application des règles du PLU, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, des balcons, saillies décoratives, marquises, auvents et pergolas et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux.

Cette définition est différente de celle fixée par le code de l'urbanisme pour déterminer le régime des autorisations d'urbanisme s'appliquant aux projets de constructions.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.



L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation ;
- configuration et localisation des bâtiments\* ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole (elle doit être exercée à titre principal).

### **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.

Ne peut pas être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre, ni la construction d'un nouveau bâtiment indépendant accolé à un bâtiment existant. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

### **FAÇADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature\*.

### **FAÎTAGE**

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. En cas de toiture terrasse, le côté le plus long d'un bâtiment est assimilé à son sens de faîtage.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (Art. R 111-31 du Code de l'Urbanisme)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature définie par le code de l'environnement qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

### **IMPOSSIBILITE TECHNIQUE DE RACCORDEMENT**

La seule mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. Il s'agit d'un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas et elle prononcée par l'autorité compétente en matière d'assainissement et elle formalisée par un document authentique auprès de l'utilisateur.

### **LIMITES DE REFERENCE**

La limite de référence correspond à la limite entre l'unité foncière de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique\*.

### **LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **MODENATURE**

Ensemble des éléments architecturaux qui permettent d'animer une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, etc.

### **REHABILITATION** à l'intérieur du volume bâti

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination. Il est aussi rappelé que les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

### **RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS**

La définition est celle retenue par les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme. A la date d'approbation du PLU cette définition est la suivante : sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

### **SURFACE DE VENTE**

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 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 au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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.

### **SURFACE TOTALE**

Surface de plancher\* après déductions mais augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

### **TENEMENT**

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **TROP-PLEIN D'EAUX PLUVIALES**

Les trop-pleins d'eaux pluviales sont des dispositifs d'alerte et de sécurité destinés à évacuer l'excès d'eaux pluviales. Ils empêchent par exemple l'engorgement des tuyaux de descente des eaux pluviales ou indiquent si le système d'évacuation des eaux ne fonctionne pas correctement sur les toits plats. L'exutoire du trop-plein peut être un système d'infiltration (noue, dépression infiltrante, fossé, jardin filtrant...) sur le terrain.

Les branchements directs des trop-pleins au réseau public d'assainissement sont interdits.

### **UNITE FONCIERE**

Une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ ou des véhicules. Elle peut être privée ou publique.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs relevant du domaine public (places, parcs, rues...).

### **VOLUMETRIE**

Relatif à la forme d'un bâtiment du point de vue des grandes masses, du gabarit.