

Le Maire, Jean-Marc VALLA

Vu pour rester annexé à mes deux Délibérations : 49/2020 du 12 novembre 2020
39/2021 du 17 mai 2021

COMMUNE DE MALISSARD

DEPARTEMENT DE LA DROME



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION ALLÉGÉE N°1

5. REGLEMENT

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU le 4 mai 2015

Dossier arrêté le Conseil Municipal le 20 décembre 2016

Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 17 octobre 2017

Modification n°1 du PLU approuvée le 9 mars 2021

Révision allégée n°1 du PLU arrêtée le 17 mai 2021

Elément	
Titre du document	Règlement
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme - Révision allégée n°1
Version	Mai 2021
Rédacteur	CAAL
Vérificateur	ANBE
Chef d'agence	ANBE



ALTEREO - Délégation Urbanisme Centre Est
Parc du Chêne
7 Rue Pasacal
69500 BRON

Table des matières

1. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 ^{er} : Champ d'application territorial du plan	5
Article 2 : Division du territoire en zones	5
Article 3 : Risques naturels	5
Article 4 : Canalisations de transport d'hydrocarbures liquides SPMR et SPSE	9
Article 5 : Implantation des constructions hors agglomération le long des routes départementales	10
Article 6 : Plan d'Exposition au Bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence-Chabeuil	11
Article 7 : Lutte contre la prolifération de l'Ambroisie.....	12
Article 8 : Adaptations mineures	12
Article 9 : Rappels	12
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA.....	14
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	22
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UI	31
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UL	38
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	45
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU.....	46
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	54
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	55
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	63
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N.....	64
6. ANNEXES	69
Emplacements réservés.....	70
Liste des végétaux recommandés pour les haies	71
Nuancier de couleur retenu pour l'aspect extérieur des constructions.....	72
Nuancier de couleur retenu pour la couverture des toitures	73
Identification des éléments remarquables du patrimoine	74

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Malissard.

Article 2 : Division du territoire en zones

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

Zones urbaines :

UA, UB, UI, UL

Zone à urbaniser :

1AU

Zone agricole :

A

Zones naturelles :

N et NL

Le Plan Local d'Urbanisme comporte des éléments bâtis et/ou naturels à préserver, des emplacements réservés, une trame bleue.

Article 3 : Risques naturels

Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable issue de l'étude d'aléa des principaux cours d'eau de la plaine de Valence

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation, 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, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

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

Dans les secteurs R1, R2 et R3, du champ d'inondation, 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.

Peuvent être autorisés 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 m²,

- l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel 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 et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel 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 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- 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.
- 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.
- 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.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur 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 5^{ème} catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

Règles applicables dans la zone bleue B

Dans la zone B du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés en zone B

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs 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 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) 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).
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J 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 20m².

- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- 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, etc.) 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, 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 peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

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 m²
- Autorisation d'extension limitée (20 m²) 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.

Article 4 : Canalisations de transport d'hydrocarbures liquides SPMR et SPSE

La commune de Malissard est traversée par quatre canalisations de transport de matières dangereuses :

- La canalisation de transport d'hydrocarbures liquides exploité par la société SPMR, déclarée d'utilité publique
- Les trois canalisations de transports d'hydrocarbures liquides exploitées par la société SPSE, déclarées d'utilité publique.

Les caractéristiques techniques des ouvrages répondent aux conditions et exigences définies par un règlement de sécurité, garantissant ainsi leur sûreté intrinsèque.

Le retour d'expérience de l'exploitation et les accidents survenus sur des canalisations de transport montrent cependant que de tels ouvrages peuvent présenter des dangers pour le voisinage. Les deux scénarios envisagés sont :

- Perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube. Ce scénario constitue la référence lorsque la canalisation est protégée. En effet, au-delà des obligations réglementaires rappelées précédemment, et dans le but de réduire les risques présentés par la canalisation, il est possible de mettre en œuvre une telle protection si elle n'existe pas. L'évènement redouté conduit alors à des effets irréversibles, des premiers effets létaux et des effets létaux significatifs limités à des zones situées de part et d'autre de la canalisation figurant respectivement dans les colonnes PEL et ELS du tableau ci-après.
- Perte de confinement de la canalisation avec brèche de 70 mm de diamètre suite à une agression externe. Il s'agit du scénario de référence lorsque la canalisation n'est pas protégée et n'est pas susceptible d'être affectée de mouvement de terrain. Les conséquences de ce scénario s'étendraient jusqu'à plusieurs centaines de mètres de part et d'autre de la canalisation pour les effets irréversibles ainsi que pour les premiers effets létaux, et les effets létaux significatifs. Les distances à considérer sont reprises dans les colonnes PEL et ELS dans le tableau suivant.

Le risque correspondant aux événements évoqués précédemment, représenté par le couple probabilité/conséquence, est a priori particulièrement faible. Cependant, le risque nul n'existant pas, il apparaît d'inciter les maires à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour les vies humaines, de façon proportionnée à chacun des deux niveaux de dangers (graves et très graves). A cet effet, ils détermineront, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme. En particulier si les maires envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour le vie humaine, ils devront prendre a minima les dispositions suivantes :

- Dans les zones de dangers graves pour le vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{er} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zones des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Transport d'hydrocarbures liquides entre la Méditerranée et a région Rhône-Alpes (SPMR)	
Zone correspondant aux premiers effets létaux – Zone des dangers graves (PEL)	Zone correspondant aux effets létaux significatifs – Zone des dangers très graves (ELS)
250 mètres	210 mètres
Transport d'hydrocarbures liquides entre les régions de Marseille-Lavéra et de Karlsruhe (SPSE)	
PL1	
Zone correspondant aux premiers effets létaux – Zone des dangers graves (PEL)	Zone correspondant aux effets létaux significatifs – Zone des dangers très graves (ELS)
225 mètres	180 mètres

Transport d'hydrocarbures liquides entre les régions de Marseille-Lavéra et de Karlsruhe (SPSE)	
PL2	
Zone correspondant aux premiers effets létaux – Zone des dangers graves (PEL)	Zone correspondant aux effets létaux significatifs – Zone des dangers très graves (ELS)
220 mètres	180 mètres
Transport d'hydrocarbures liquides entre les régions de Marseille-Lavéra et de Karlsruhe (SPSE)	
PL3	
Zone correspondant aux premiers effets létaux – Zone des dangers graves (PEL)	Zone correspondant aux effets létaux significatifs – Zone des dangers très graves (ELS)
230 mètres	185 mètres

Article 5 : Implantation des constructions hors agglomération le long des routes départementales

Les marges de recul et les largeurs des plates-formes à appliquer hors agglomération aux constructions le long des routes départementales, sont indiquées sur le document graphique.

Catégorie	Route départementale	Largeurs de plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			Habitations	Autres constructions
2 ^{ème} catégorie	RD68	12,50 mètres	25 mètres	15 mètres
	RD 538A	11 mètres		
4 ^{ème} catégorie	RD 176 à l'Ouest de Malissard	11 mètres	15 mètres	10 mètres
	RD 176 à l'Est de Malissard	9,50 mètres		
	RD 200			

Pour information :

- Les routes de 1^{ère} catégorie sont les axes structurants du Département et servent à relier les grands axes de transit que constituent les autoroutes et les routes nationales aux autres départements.
- Les routes de 2^{ème} catégorie relient un pôle de service principal à un échangeur autoroutier, à une route nationale, à une route de 1^{ère} catégorie.
- Les routes de 3^{ème} catégorie relient un pôle de service secondaire à un échangeur autoroutier, à une route nationale, à une route de 1^{ère} catégorie, à une route de 2^{ème} catégorie ou à un autre pôle de service.
- Les routes de 4^{ème} catégorie relient deux communes entre elles dès lors que l'une des deux n'est pas un pôle de service. Il peut aussi s'agir d'un itinéraire parallèle à une route de catégorie supérieure.
- Les routes de 5^{ème} catégorie sont des routes qui n'ont d'intérêt que pour les seuls motifs de déplacement routier à l'intérieur du périmètre d'une même commune.

Il est précisé que les zones déjà urbanisées, ou vouées à être urbanisées, et situées dans le prolongement de l'agglomération, mais en dehors de ses limites, (au sens du code de la route c'est-à-dire, matérialisées par le panneau d'agglomération), les marges de recul sont laissées à l'initiative de la commune. Dans ce cadre, les déplacements mode doux piétons et cycles, doivent avoir été prévus et pris en compte.

Article 6 : Plan d'Exposition au Bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence-Chabeuil

Selon l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme, dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article 7 : Lutte contre la prolifération de l'Ambroisie

Le remaniement des terrains (défrichements, terrassements, ...) peut favoriser la prolifération de l'ambroisie, plante dangereuse pour la santé (allergies liées au pollen). L'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 du 5 Juillet 2019 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambroisie dans le département de la Drôme doit être respecté.

Article 8 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

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

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart entre la règle et l'autorisation accordée.

Article 9 : Rappels

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc ...) ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement.

Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole (article R421-3 du code de l'urbanisme).

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière conformément à la DCM du 17 octobre 2017.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Pour les éléments repérés au titre des éléments remarquables du paysage :

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Caractéristiques de la zone

La zone UA correspond au centre-bourg. Elle est caractérisée par une densité forte à moyenne et par une pluralité des fonctions : habitat, services, commerces, équipements collectifs, scolaires, culturelles et sportives. Cette zone a vocation à préserver les fonctions du centre-bourg qui participent à l'attractivité de Malissard. Ainsi, elle doit permettre le confortement de la fonction résidentielle tout en préservant les objectifs de diversité fonctionnelle.

Périmètres particuliers

La zone est en partie concernée par :

- une zone de risque d'inondation repréée par des trames sur le document graphique et soumise à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 3,
- une trame bleue le long du Blachat,
- des éléments de patrimoine à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE UA 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,

ARTICLE UA 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- ✓ les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

b) Les dispositions suivantes sont en outre applicables :

- ✓ Le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue (article L151-23 du code de l'urbanisme) à préserver dans le document graphique, dans une bande de 20 mètres,
 - les nouvelles constructions sont interdites en dehors des garages dont la surface est limitée à 20 m²,
 - les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition d'être limitées à 20 m² et que la cote du premier plancher utile soit déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
 - la destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique d'intérêt général.

- la construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique.
- ✓ **Pour les éléments de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur identifiés par le document graphique :**
 - Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un **permis de démolir**,
 - Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

ARTICLE UA 3. Accès et voirie

3.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Pour rappel, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plateforme doit respecter **une largeur minimum de 6 mètres pour les opérations supérieures ou égales à 3 logements**.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics, collectifs et de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4. Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

4.2 - Assainissement

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Eaux pluviales

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

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

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

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

4.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 5. Caractéristiques des terrains

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UA 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dépassements sur domaine public sont interdits.

6.1 - Principes

Les constructions doivent être édifiées

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

6.2 - Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée :

- Dans le cas de travaux d'aménagement et de réfection, d'extension, des constructions existantes implantées différemment de la règle générale.
- Pour les piscines qui doivent être implantées à 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

ARTICLE UA 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Principes

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative, à l'exception des piscines qui doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.
- Soit en respectant un retrait minimum en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite.

7.2 - Exceptions

Une implantation différente est autorisée :

- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant.
- Pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres mesurés par rapport au nu intérieur.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

ARTICLE UA 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

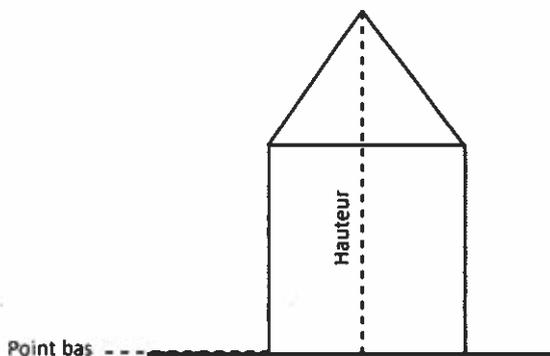
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 9. Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE UA 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



La hauteur maximum est fixée à **11 mètres**. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des **annexes** ne devra pas excéder **3,50 mètres**.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptées de la règle de hauteur.

Pour la hauteur des clôtures se reporter à l'article 11.

ARTICLE UA 11. Aspect extérieur

11.1 - Généralité

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

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect de matériaux et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

Eléments remarquables du paysage identifiés en annexe du présent règlement et sur le document graphique

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructurations complètes ou partielles du bâti, démolitions partielles, etc ...) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect original du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

11.2 – Façades

Si les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierre ou bois ...) les teintes des façades respecteront le nuancier annexé au présent règlement.

Les façades en bois doivent rester de couleurs naturelles ou respecter le nuancier annexé au présent règlement.

D'autres couleurs pourront néanmoins être admises pour les bâtiments à vocation économique.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tel que la pierre ou le bois, les annexes et extensions seront réalisées dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

Tous matériaux destinés à la construction (parpaings, briques, béton ...) doivent être recouverts.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment s'applique à toutes autres constructions de l'unité foncière.

11.3 – Toitures

Pentes

Les toitures devront avoir deux ou quatre pans, conformément à l'architecture régulièrement observée sur la commune.

Les toitures terrasses ne doivent pas excéder 30 m².

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Les panneaux photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, excepté les panneaux chauffe-eau solaires.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Couvertures

- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles romanes ou plates, d'une coloration conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...).

Toute ouverture dans la toiture donnant sur les bâtiments patrimoniaux sont interdites.

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

11.4 – Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

11.5 – Clôtures

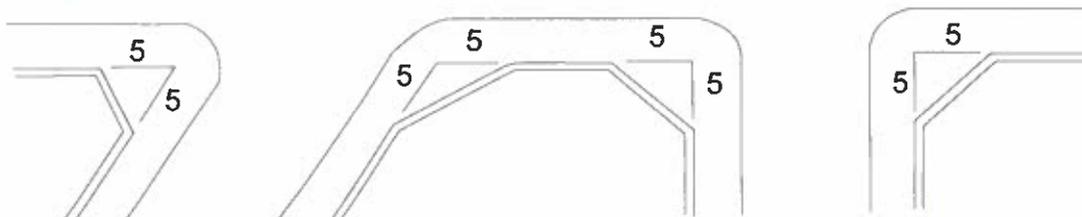
Le long des voies (publiques ou privées)

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins maçonnés, enduits, comprenant des couvertines d'1,60 mètre de hauteur. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris) est interdit. Le traitement des eaux pluviales issues des murs de clôtures doit être réalisé sur la parcelle.
- Soit de murs bahut surmontés ou non de grilles, grillages, lisses sans que la hauteur totale ne puisse excéder 1,60 mètre de hauteur.
- Soit une haie végétale mixte.

Les clôtures peuvent être doublées de végétaux d'essences locales diversifiées dans la limite de 2 mètres de hauteur. Il est rappelé qu'une liste des essences locales recommandées est consultable en annexe du présent règlement.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.



Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Sur limites séparatives

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 mètre mesuré à partir du terrain naturel avant travaux. Dans le cas de clôture composée d'une haie d'essences locales diversifiées, la hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE UA 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement dont une incorporée dans le volume de la construction ou couverte.

De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place « visiteur » par tranche achevée de 3 logements.

Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) à raison d'un emplacement pour 3 logements.

En cas d'extension, aménagement, réhabilitation, changement de destination d'une construction existante aboutissant à la création de nouvelles unités de logement, les règles de stationnement sont applicables.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, 3 places pour 25 m² de surface plancher affectée à cet usage et une place supplémentaire par tranche de 25 m². Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimum de 3m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, 3 places pour la première tranche de 25 m² de surface de vente et une place supplémentaire par tranche de 25m².

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les établissements scolaires, 3 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison.

ARTICLE UA 13. Espaces libres et plantations

Sans objet.

ARTICLE UA 14. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UA 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Les isolations par l'extérieur des bâtiments en surplomb du domaine public sont autorisées, dans la limite d'un surplomb de 20 cm d'épaisseur, et sous réserve qu'elles n'empêchent pas le maintien de la circulation piétonne sur une largeur minimum d'1,40 mètre.

ARTICLE UA 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de communications numériques

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Caractéristiques de la zone

La zone UB correspond aux extensions du centre-bourg. Cette zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire, se caractérise par une densité moyenne à faible.

Périmètres particuliers

La zone est en partie concernée par :

- des zones de risque d'inondation repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 3,
- le passage de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide SPMR et les zones de dangers associées repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 4,
- la zone de bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence Chabeuil, repérée par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 6.
- des trames bleues, le long du Guimand, du Béal Crapaud et du Blachat,
- un élément de patrimoine à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE UB 1. Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage industriel, agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les carrières,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,

Tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels qu'identifiés au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU, et au règlement auquel on se référera.

ARTICLE UB 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- ✓ Les constructions artisanales compatibles avec l'environnement résidentiel si elles ne procurent pas de gêne pour l'habitat
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

b) Les dispositions suivantes sont en outre applicables :

- ✓ Pour les éléments de patrimoine ou paysager à protéger et à mettre en valeur identifiés par le document graphique :
 - Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- ✓ **Le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver** (article L151-23 du code de l'urbanisme) **dans le document graphique, dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe,**
 - les nouvelles constructions sont interdites en dehors des garages dont la surface est limitée à 20 m²,
 - les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition d'être limitées à 20 m² et que la cote du premier plancher utile soit déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
 - la destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique d'intérêt général.
 - la construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique.
- ✓ De plus, **dans les zones humides, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides et notamment comblement, affouillement, exhaussement, déblais et remblais.**

ARTICLE UB 3. Accès et voirie

3.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Pour rappel, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaires de la voie (commune ou département). Pour les accès sur les routes départementales, le gestionnaire de la voie pourra imposer des prescriptions particulières (trapèze par exemple).

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plateforme doit respecter **une largeur minimum de 6 mètres pour les opérations supérieures ou égales à 3 logements.**

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics, collectifs et de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4. Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

4.2 - Assainissement

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Eaux pluviales

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

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

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

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

4.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 5. Caractéristiques des terrains

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UB 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dépassements sur domaine public sont interdits.

6.1 - Principes

A l'exception des dispositions mentionnées aux documents graphiques (voir dispositions générales, article 5), les constructions doivent être édifiées en respectant **un recul minimum de 3 mètres**.

6.2 - Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée :

- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantées différemment de la règle générale.
- Pour les piscines qui doivent être implantées à 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

ARTICLE UB 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Principes

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit sur une ou plusieurs limites séparatives**
- Soit en respectant **un retrait minimum** en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) **sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite.**

7.2 - Exceptions

Une implantation différente est autorisée :

- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant.
- Pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres mesurés par rapport au nu intérieur.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE UB 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

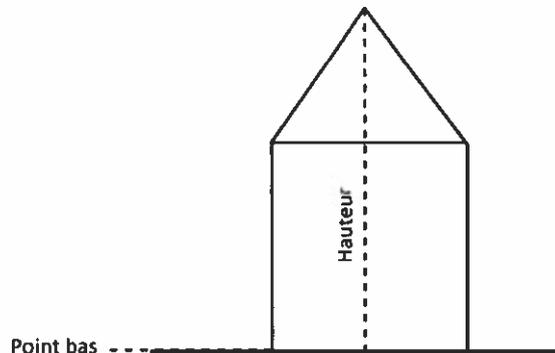
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au **minimum de 3 mètres**

ARTICLE UB 9. Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol totale des **constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière**, sauf pour les constructions à usage d'équipement collectif pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. La hauteur maximum est fixée à **9 mètres**. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des **annexes** ne devra pas excéder **3,50 mètres**.

La hauteur sur limite d'un bâtiment implanté sur limite séparative doit être au maximum de **4,50 mètres**.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptées de la règle de hauteur.

Pour la hauteur des clôtures se rapporter à l'article 11.

ARTICLE UB 11. Aspect extérieur

11.1 - Généralité

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

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect de matériaux et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

Eléments remarquables du paysage identifiés en annexe du présent règlement et sur le document graphique

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructurations complètes ou partielles du bâti, démolitions partielles, etc ...) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

11.2 – Façades

Si les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierre ou bois ...) les teintes des façades respecteront le nuancier annexé au présent règlement.

Les façades en bois doivent rester de couleur naturelle ou respecter le nuancier annexé au présent règlement.

D'autres couleurs pourront néanmoins être admises pour les bâtiments à vocation économique.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tel que la pierre ou le bois, les annexes et extensions seront réalisées dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

Tous matériaux destinés à la construction (parpaings, briques, béton ...) doivent être recouverts.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment s'applique à toute autre construction de l'unité foncière.

11.3 – Toitures

Pentes

Les toitures devront avoir deux ou quatre pans, conformément à l'architecture régulièrement observée sur la commune.

Les toitures terrasses ne doivent pas excéder 30 m².

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Les panneaux photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, excepté les panneaux chauffe-eau solaires.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Couvertures

- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles romanes ou plates, d'une coloration conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...)

Toute ouverture dans la toiture donnant sur les bâtiments patrimoniaux est interdite.

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

11.4 – Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

11.5 – Clôtures

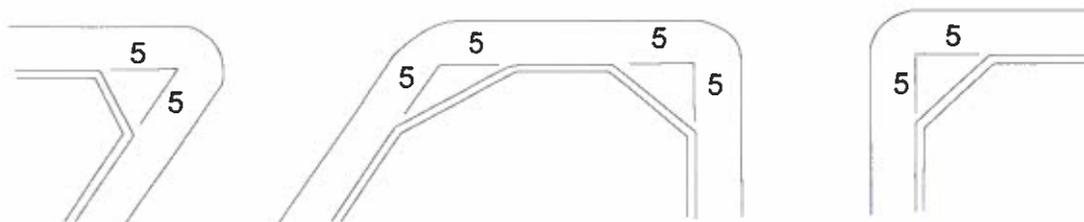
Le long des voies (publiques ou privées)

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins maçonnés, enduits, comprenant des couvertines d'1,60 mètre de hauteur. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris) est interdit. Le traitement des eaux pluviales issues des murs de clôtures doit être réalisé sur la parcelle.
- Soit de murs bahut surmontés ou non de grilles, grillages, lisses sans que la hauteur totale ne puisse excéder 1,60 mètre de hauteur.
- Soit une haie végétale mixte.

Les clôtures peuvent être doublées de végétaux d'essences locales diversifiées dans la limite de 2 mètres de hauteur. Il est rappelé qu'une liste des essences locales recommandées est consultable en annexe du présent règlement.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.



Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Sur limites séparatives

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 mètre mesuré à partir du terrain naturel avant travaux. Dans le cas de clôtures composées d'une haie d'essences locales diversifiées, la hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE UB 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aénagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement dont une incorporée dans le volume de la construction ou couverte.

De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place « visiteur » par tranche achevée de 3 logements.

Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) à raison d'un emplacement pour 3 logements.

En cas d'extension, aménagement, réhabilitation, changement de destination d'une construction existante aboutissant à la création de nouvelles unités de logement, les règles de stationnement sont applicables.

Pour les constructions à usage de bureaux de services ou d'artisanat, 3 places pour 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage et une place supplémentaire par tranche de 25 m². Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimum de 3 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, 3 places pour la première tranche de 25 m² de surface de vente et une place supplémentaire par tranche de 25 m².

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison.

ARTICLE UB 13. Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'arbres ou arbustes d'essence locale. Il est recommandé de s'appuyer sur la liste des espèces végétales annexée au présent règlement.

Pour toute nouvelle construction, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 14. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UB 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Les isolations par l'extérieur des bâtiments en surplomb du domaine public sont autorisées, dans la limite d'un surplomb de 20 cm d'épaisseur, et sous réserve qu'elles n'empêchent pas le maintien de la circulation piétonne sur une largeur minimum d'1,40 mètre.

ARTICLE UB 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de communications numériques

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UI

Caractéristiques de la zone

La zone UI correspond à la zone d'activités du Guimand au Nord de la commune. Cette zone urbaine équipée est destinée à l'accueil d'activités de tous types (tertiaires, artisanales, commerciales, industrielles).

Périmètres particuliers

La zone est en partie concernée par :

- des **zones de risque d'inondation** repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 3,
- le passage de la **canalisation de transport d'hydrocarbure liquide SPMR** et les zones de dangers associées repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 4,
- **la zone de bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence Chabeuil**, repérée par des trames sur le document graphique et soumise à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 6.
- **la trame bleue** le long du Guimand.

ARTICLE UI 1. Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage, agricole, d'habitation et leurs annexes,
- Les carrières,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,

Tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés.

ARTICLE UI 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- ✓ L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- ✓ Les dépôts de véhicules à condition d'être liés à une activité de réparation ou de vente de véhicules,
- ✓ La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- ✓ Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

b) Les dispositions suivantes sont en outre applicables :

- ✓ **Le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver** (article L151-23 du code de l'urbanisme) **dans le document graphique, dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe,**
 - les nouvelles constructions sont interdites en dehors des garages dont la surface est limitée à 20 m²,
 - les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition d'être limitées à 20 m² et que la cote du premier plancher utile soit déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
 - la destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique d'intérêt général.
 - la construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique.
- ✓ **De plus, dans les zones humides, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides et notamment comblement, affouillement, exhaussement, déblais et remblais.**
- ✓ **Dans les secteurs affectés par le bruit, aux abords du tracé de la Nationale 7 et de la RD 68, l'arrêté préfectoral n°2014324-0013 (consultable en annexe du présent PLU) s'applique.**
- ✓ **Dans les zones de bruit liées à l'aérodrome de Chabeuil, le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Valence, approuvé par arrêté préfectoral n°07-0819 du 26 février 2007 s'applique.**

ARTICLE UI 3. Accès et voirie

3.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Pour rappel, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaires de la voie (commune, département, agglomération). **Les accès directs sur la RD68 sont interdits.**

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plateforme doit respecter **une largeur minimum de 7 mètres.**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics, collectifs et de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4. Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

4.2 - Assainissement

Eaux usées

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Eaux pluviales

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

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

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

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

4.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UI 5. Caractéristiques des terrains

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UI 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dépassements sur domaine public sont interdits.

6.1 - Principes

A l'exception des dispositions mentionnées aux documents graphiques (voir dispositions générales, article 5), les constructions doivent être édifiées en respectant **un recul minimum de 3 mètres de l'alignement**.

6.2 - Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

ARTICLE UI 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Principes

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions doivent être implantées en respectant un **retrait minimum** en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (**$h/2$**) **sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite**.

7.2 - Exceptions

Une implantation différente est autorisée :

- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

ARTICLE UI 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

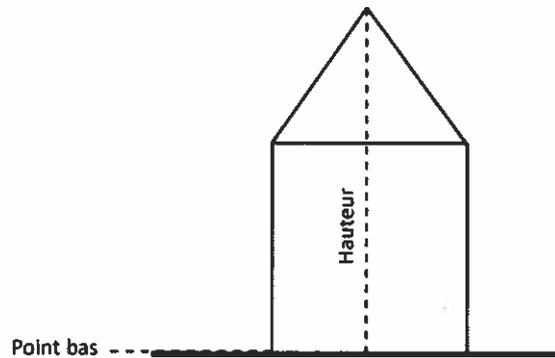
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de **3 mètres**.

ARTICLE UI 9. Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE UI 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à **12 mètres**. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Pour la hauteur des clôtures se reporter à l'article 11.

ARTICLE UI 11. Aspect extérieur

11.1 - Généralité

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

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect de matériaux et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

11.2 – Façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures ...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris pour les enduits, bardages et panneaux métalliques.

Les constructions non accolées de toutes sortes entièrement composées en tôle et/ou en fibrociment sont interdites.

Les teintes naturelles bois pourront être utilisées pour les bardages et panneaux bois.

L'emploi de couleurs vives est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au minimum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

11.3 – Toitures

Pentes

Les toitures devront avoir deux ou quatre pans, conformément à l'architecture régulièrement observée sur la commune.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Les panneaux photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, excepté les panneaux chauffe-eau solaires.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Couvertures

Pour les constructions à usage d'activités et les constructions agricoles :

- Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site,
- les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...)

Toute ouverture dans la toiture donnant sur les bâtiments patrimoniaux est interdite.

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

11.4 – Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

11.5 – Clôtures

Le long des voies (publiques ou privées) et sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre surmontée d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voies, sans dépasser 2 mètres au total.

Les dispositifs opaques sont interdits sur voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

Les clôtures peuvent être doublées de végétaux d'essences locales diversifiées dans la limite de 2 mètres de hauteur. Il est rappelé qu'une liste des essences locales recommandées est consultable en annexe du présent règlement.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé par exemple).

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE UI 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aénagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher du bâtiment. Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimum de 3m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de vente ou d'exposition.

Pour les constructions à usage industriel, 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, 1 place pour 120 m² de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison.

ARTICLE UI 13. Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'arbres ou arbustes d'essences locales. Il est recommandé de s'appuyer sur la liste des espèces végétales annexée au présent règlement.

ARTICLE UI 14. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UI 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Les isolations par l'extérieur des bâtiments en surplomb du domaine public sont autorisées, dans la limite d'un surplomb de 20 cm d'épaisseur, et sous réserve qu'elles n'empêchent pas le maintien de la circulation piétonne sur une largeur minimum d'1,40 mètre.

ARTICLE UI 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de communications numériques

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UL

Caractéristiques de la zone

La zone UL correspond à la zone réservée aux activités de sport et de loisirs au Sud de la commune et aux équipements nécessaires à leur pratique.

Périmètres particuliers

La zone est en partie concernée par :

- des **zones de risque d'inondation** repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 3,
- une **trame bleue le long du Blachat et du Béal-Crapaud**,
- la **zone de bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence Chabeuil**, repérée par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 6.

ARTICLE UL 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes.

ARTICLE UL 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- ✓ les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- ✓ les constructions à usage d'annexes à condition qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante,
- ✓ les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

b) Les dispositions suivantes sont en outre applicables :

- ✓ Le **long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver** (article L151-23 du code de l'urbanisme) dans le document graphique, dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe,
 - les nouvelles constructions sont interdites en dehors des garages dont la surface est limitée à 20 m²,

- les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition d'être limitées à 20 m² et que la cote du premier plancher utile soit déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
 - la destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique d'intérêt général.
 - la construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique.
- ✓ De plus, dans les zones humides, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides et notamment comblement, affouillement, exhaussement, déblais et remblais.

ARTICLE UL 3. Accès et voirie

3.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Pour rappel, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plateforme doit respecter **une largeur minimum de 6 mètres**.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics, collectifs et de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4. Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

4.2 - Assainissement

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Eaux pluviales

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

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

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

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

4.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UL 5. Caractéristiques des terrains

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UL 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dépassements sur domaine public sont interdits.

6.1 - Principes

A l'exception des dispositions mentionnées aux documents graphiques (voir dispositions générales, article 5), les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

ARTICLE UL 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Principes

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions doivent être en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

ARTICLE UL 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

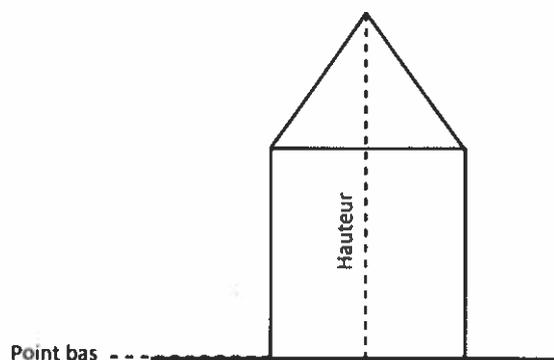
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UL 9. Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE UL 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



La hauteur maximum est fixée à **9 mètres**. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des **annexes** ne devra pas excéder **3,50 mètres**.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, directement liés aux besoins de la zone, pourront être exemptées de la règle de hauteur.

Pour la hauteur des clôtures se reporter à l'article 11.

ARTICLE UL 11. Aspect extérieur

11.1 - Généralité

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

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect de matériaux et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** directement liés aux besoins de la zone,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

11.2 – Façades

Si les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierre ou bois ...) les teintes des façades respecteront le nuancier annexé au présent règlement.

Les façades en bois doivent rester de couleurs naturelles ou respecter le nuancier annexé au présent règlement.

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tel que la pierre ou le bois, les annexes et extensions seront réalisées dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

Tout matériau destiné à la construction (parpaings, briques, béton ...) doit être recouvert.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment s'applique à toute autre construction de l'unité foncière.

11.3 – Toitures

Pentes

Les toitures devront avoir deux ou quatre pans, conformément à l'architecture régulièrement observée sur la commune.

Les toitures terrasses ne doivent pas excéder 30 m².

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Les panneaux photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, excepté les panneaux chauffe-eau solaires.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Couvertures

- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles romanes ou plates, d'une coloration conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...).

Toute ouverture dans la toiture donnant sur les bâtiments patrimoniaux est interdite.

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

11.4 – Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

11.5 – Clôtures

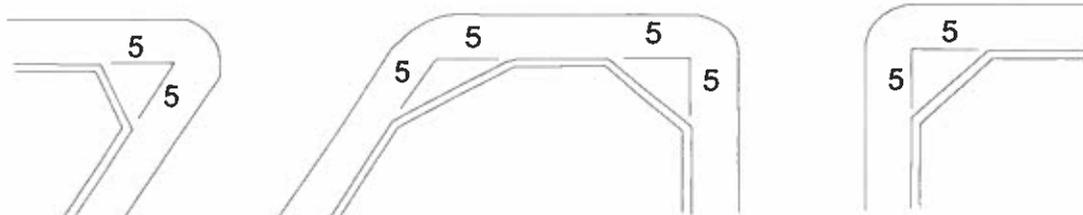
Le long des voies (publiques ou privées)

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins maçonnés, enduits, comprenant des couvertines d'1,60 mètre de hauteur. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris) est interdit. Le traitement des eaux pluviales issues des murs de clôtures doit être réalisé sur la parcelle.
- Soit de murs bahut surmontés ou non de grilles, grillages, lisses sans que la hauteur totale ne puisse excéder 1,60 mètre de hauteur.
- Soit une haie végétale mixte.

Les clôtures peuvent être doublées de végétaux d'essence locale diversifiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.



Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Sur limites séparatives

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 mètre mesuré à partir du terrain naturel avant travaux. Dans le cas de clôtures composées d'une haie d'essences locales diversifiées, la hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE UL 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13. Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'arbres ou arbustes d'essence locale. Il est recommandé de s'appuyer sur la liste des espèces végétales annexée au présent règlement.

ARTICLE UL 14. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UL 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Les isolations par l'extérieur des bâtiments en surplomb du domaine public sont autorisées, dans la limite d'un surplomb de 20 cm d'épaisseur, et sous réserves qu'elles n'empêchent pas le maintien de la circulation piétonne sur une largeur minimum d'1,40 mètre.

ARTICLE UL 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de communications numériques

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractéristiques de la zone

La zone 1AU correspond à des espaces à caractère naturel situés à l'intérieur du tissu urbain constitué et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone a pour vocation d'accueillir, dans une perspective de mixité urbaine, des constructions à usage d'habitation, ainsi que des fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces), compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

Les secteurs 1AU se distinguent par certaines caractéristiques ou règles particulières et font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par les OAP dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagements et installations prévues dans ces secteurs, devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement de chacune des zones.

Sont également distinguées des servitudes de mixité sociale dans lesquelles un pourcentage des programmes de logements à réaliser doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Périmètres particuliers

La zone est en partie concernée par :

- des **zones de risque d'inondation** repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 3,
- le passage de la **canalisation de transport d'hydrocarbure liquide SPMR** et les zones de dangers associées repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 4,
- la **zone de bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence Chabeuil**, repérée par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 6.

ARTICLE 1AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AU 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- ✓ Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- ✓ Les constructions artisanales compatibles avec l'environnement résidentiel si elles ne procurent pas de gêne pour l'habitat,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

b) Les constructions et occupations sont autorisées à condition :

- ✓ d'être compatibles avec les principes formulés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour les secteurs,
- ✓ d'intégrer une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque zone.

c) Les dispositions suivantes sont en outre applicables :

- ✓ A l'intérieur des périmètres de servitudes de mixité sociale délimitée sur le document graphique les programmes des opérations doivent prévoir la réalisation de logements sociaux :
 - 27% sur le secteur de la Trésorerie Ouest,
 - 60% sur le secteur de la Trésorerie Est
 - 40% sur le secteur du centre-bourg Nord
 - 50% sur le secteur du centre-bourg Sud

ARTICLE 1AU 3. Accès et voirie

3.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Pour rappel, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaires de la voie (commune ou département).

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En cas de création d'une voie publique nouvelle, la largeur de la plateforme doit respecter **une largeur minimum de 6,50 mètres**.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics, collectifs et de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4. Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

4.2 - Assainissement

Eaux usées

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Eaux pluviales

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

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

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

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

4.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 5. Caractéristiques des terrains

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dépassements sur domaine public sont interdits.

6.1 - Principes

Les constructions doivent être édifiées :

- **Soit à l'alignement** des voies publiques ou en limite de la voie privée,
- **Soit en recul minimum de 3 mètres.**

6.2 - Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée :

- Pour les piscines qui doivent être implantées à 2 mètres minimum mesurés à partir du bassin.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

ARTICLE 1AU 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Principes

La calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives.** Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter d'ouverture.
- **Soit en respectant un retrait minimum** en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) **sans pouvoir être inférieur à 3 mètres** par rapport à cette même limite.

7.2 - Exceptions

Une implantation différente est autorisée :

- Pour les piscines qui doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

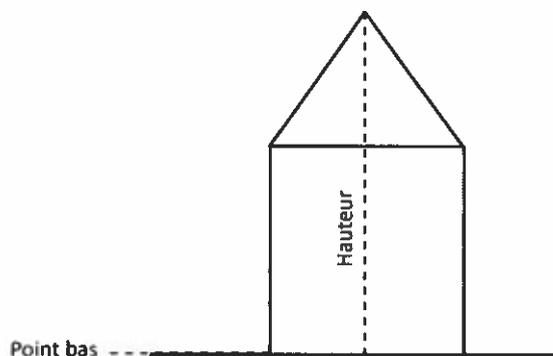
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9. Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



La hauteur **maximum** est fixée à **9 mètres**. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques. La hauteur des annexes ne devra pas excéder **3,50 mètres**.

La hauteur d'un bâtiment implanté sur limite séparative doit être au maximum de **4,5 mètres**.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être exemptées de la règle de hauteur.

Pour la hauteur des clôtures se reporter à l'article 11.

ARTICLE 1AU 11. Aspect extérieur

11.1 - Généralité

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

Elles doivent représenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect de matériaux et l'harmonie du paysage urbain.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux constructions utilisant des techniques bioclimatiques.

11.2 – Façades

Si les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierre ou bois ...) les teintes des façades respecteront le nuancier annexé au présent règlement.

Les façades en bois doivent rester de couleurs naturelles ou respecter le nuancier annexé au présent règlement.

D'autres couleurs pourront néanmoins être admises pour les bâtiments à vocation économique.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

A moins d'être réalisées en matériaux naturels tel que la pierre ou le bois, les annexes et extensions seront réalisées dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

Tout matériau destiné à la construction (parpaings, briques, béton ...) doit être recouverts.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment s'applique à toutes autres constructions de l'unité foncière.

11.3 – Toitures

Pentes

Les toitures devront avoir deux ou quatre pans, conformément à l'architecture régulièrement observée sur la commune.

Les toitures terrasses ne doivent pas excéder 30 m².

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Les panneaux photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, exceptés les panneaux chauffe-eau solaires.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Couvertures

Pour les constructions à usage d'activités autres que les habitations :

- Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site,
- les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

Pour les autres constructions :

- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles romanes ou plates, d'une coloration conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...)

Toute ouverture dans la toiture donnant sur les bâtiments patrimoniaux est interdite.

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

11.4 – Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

11.5 – Clôtures

Le long des voies (publiques ou privées) et sur les limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale mixte, composée d'essences locales (liste annexée au présent règlement), doublée ou non de grilles, grillages ou panneaux soudés sans que leur hauteur ne puisse excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement dont une incorporée dans le volume de la construction ou couverte.

De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place « visiteur » par tranche achevée de 3 logements.

Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées, tant couvertes qu'extérieures.

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) à raison d'un emplacement pour 3 logements.

En cas d'extension, aménagement, réhabilitation, changement de destination d'une construction existante aboutissant à la création de nouvelles unités de logement, les règles de stationnement sont applicables.

Pour les constructions à usage de bureaux de services ou d'artisanat, 3 places pour 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage et une place supplémentaire par tranche de 25 m². Les bureaux devront comporter un local à vélo de plain-pied d'une superficie minimum de 3m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, 3 places pour la première tranche de 25 m² de surface de vente et une place supplémentaire par tranche de 25m².

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE 1AU 13. Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'arbres ou arbustes d'essences locales en respectant la liste des espèces végétales annexée au présent règlement.

Pour toute nouvelle construction, les espace végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 14. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Les isolations par l'extérieur des bâtiments en surplomb du domaine public sont autorisées, dans la limite d'un surplomb de 20 cm d'épaisseur, et sous réserve qu'elles n'empêchent pas le maintien de la circulation piétonne sur une largeur minimum d'1,40 mètre.

ARTICLE 1AU 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de communications numériques

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Caractéristiques de la zone

La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains.

Périmètres particuliers

La zone est en partie concernée par :

- des **zones de risque d'inondation** repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 3,
- le passage des **canalisations de transport d'hydrocarbure liquide SPMR et SPSE** et leurs zones de dangers associées repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 4,
- **la zone de bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence Chabeuil**, repérée par des trames sur le document graphique et soumise à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 6.
- **des trames bleues**, le long du Guimand, du Béal Crapaud et du Blachat,

ARTICLE A 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE A 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes 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, et à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- ✓ Les constructions et installations y compris classées à conditions d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique et technique, d'une surface pondérée au moins égale à 10 hectares pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du code rural (comprenant les activités complémentaires telles que le camping à la ferme, chambres d'hôtes, gîtes ruraux ...)
 - Constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de conditionnement et de transformation des produits provenant de l'exploitation, ...),
 - Constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation, dans la limite de 250 m² de surface totale et à condition de s'implanter à une distance maximale de 30 mètres du siège d'exploitation. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
 - Bâtiments complémentaires et nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage (hangar, grange, ...).
- ✓ Les annexes, non accolées, aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface totale et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- ✓ 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

- m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- ✓ Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - ✓ Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

b) Les dispositions suivantes sont en outre applicables :

- ✓ **Dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la Nationale 7**, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et installation est interdite.
- ✓ **Dans les zones de bruit liées à l'aérodrome de Chabeuil**, le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Valence, approuvé par arrêté préfectoral n°07-0819 du 26 février 2007 s'applique.
- ✓ **Le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver** (article L151-23 du code de l'urbanisme) **dans le document graphique, dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe**,
 - les nouvelles constructions sont interdites en dehors des garages dont la surface est limitée à 20 m²,
 - les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition d'être limitées à 20 m² et que la cote du premier plancher utile soit déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
 - la destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique d'intérêt général.
 - la construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique.
- ✓ De plus, **dans les zones humides, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides et notamment comblement, affouillement, exhaussement, déblais et remblais.**
- ✓ **Pour les éléments de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur identifiés par le document graphique :**
 - Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
 - Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE A 3. Accès et voirie

3.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Pour rappel, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaires de la voie (commune ou département).

3.2 - Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics, collectifs et de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4. Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

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

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

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

Les constructions ou aménagements ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs.

4.3 – Electricité, téléphone et réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 5. Caractéristiques des terrains

Abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE A 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dépassements sur domaine public sont interdits.

6.1 - Principes

A l'exception des dispositions mentionnées aux documents graphiques (voir dispositions générales, article 5), les constructions doivent être édifiées dans **un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements de bâtiments existants et extensions à condition de ne pas réduire le recul existant.

Pour les installations classées, ce recul est porté à 10 mètres.

6.2 - Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimum de 0,50 mètre.

ARTICLE A 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Principes

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Les constructions doivent être implantées en respectant un **retrait minimum** en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) **sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite et 10 mètres pour les installations classées.**

7.2 - Exceptions

Cette disposition n'est pas exigée :

- Dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, d'annexes, de surélévation des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation du retrait existant.
- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs qui peuvent s'implanter à 0,50 mètre.

ARTICLE A 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non accolés doit être **au minimum de 5 mètres**.

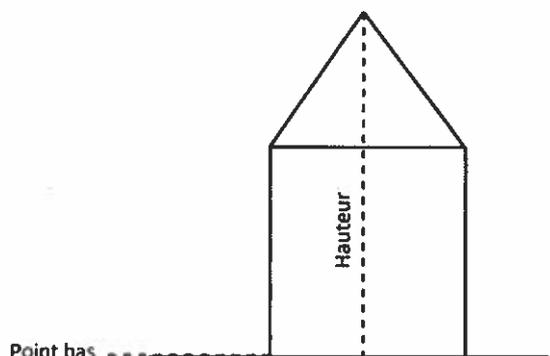
ARTICLE A 9. Emprise au sol

Les annexes, non accolées aux habitations existantes, ne doivent pas excéder 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 33% de la surface totale initiale à condition que la surface total initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².

ARTICLE A 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



La hauteur maximum des bâtiments d'habitation est fixée à 9 mètres.

Pour les autres bâtiments liés aux exploitations agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en **extension** d'une habitation existante ne pourra dépasser **9 mètres**. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'**annexes**, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder **5 mètres**.

ARTICLE A 11. Aspect extérieur

11.1 - Généralité

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

11.2 – Extensions et annexes

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris ...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

11.3 – Façades

Si les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (tels que pierre ou bois ...) les teintes des façades respecteront le nuancier annexé au présent règlement.

Les façades en bois doivent rester de couleur naturelle ou respecter le nuancier annexé au présent règlement.

D'autres couleurs pourront néanmoins être admises pour les bâtiments à vocation économique et agricole.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

A moins d'être réalisées en matériau naturel tel que la pierre ou le bois, les annexes et extensions seront réalisées dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

Tout matériau destiné à la construction (parpaings, briques, béton ...) doit être recouvert.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment s'applique à toute autre construction de l'unité foncière.

11.4 – Toitures

Pentes

Les toitures devront avoir deux ou quatre pans, conformément à l'architecture régulièrement observée sur la commune.

Les toitures terrasses ne doivent pas excéder 30 m².

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Les panneaux photovoltaïques, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, excepté les panneaux chauffe-eau solaires.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Couvertures

Pour les constructions à usage d'activités et les constructions agricoles autres que les habitations :

- Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site,
- les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

Pour les autres constructions :

- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles romanes ou plates, d'une coloration conforme au nuancier annexé au présent règlement.
- Elles doivent être en terre cuite ou matériau similaire présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

Ouvertures sur les toitures d'habitation

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...).

Toute ouverture dans la toiture donnant sur les bâtiments patrimoniaux est interdite.

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

11.5 – Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

11.6 – Clôtures

Le long des voies (publiques ou privées)

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins maçonnés, enduits, comprenant des couvertines d'1,20 mètre de hauteur. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris) est interdit. Le traitement des eaux pluviales issues des murs de clôtures doit être réalisé sur la parcelle.
- Soit de murs bahut surmontés de grilles, grillages, lisses sans que la hauteur totale ne puisse excéder 1,20 mètre de hauteur.
- Soit une haie végétale mixte.

Les clôtures peuvent être doublées de végétaux d'essence locale diversifiées dans la limite de 2 mètres de hauteur. Il est rappelé qu'une liste des essences locales recommandées est consultable en annexe du présent règlement.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Sur limites séparatives

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 mètre mesuré à partir du terrain naturel avant travaux. Dans le cas de clôture composée d'une haie d'essences locales diversifiées, la hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE A 12. Stationnement

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

ARTICLE A 13. Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'arbres ou arbustes d'essences locales. Il est recommandé de s'appuyer sur la liste des espèces végétales annexée au présent règlement.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

ARTICLE A 14. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE A 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE A 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de communications numériques

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Caractéristiques de la zone

La zone N est une zone dite naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un sous-secteur NL, qui correspond à une partie de la zone de loisirs de la commune.

Périmètres particuliers

La zone est en partie concernée par :

- des zones de risque d'inondation repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 3,
- une trame bleue le long de la Véore et du Béal-Crapaud,
- un élément de patrimoine à protéger et à mettre en valeur : le bois de Saillans.

Le sous secteur NL est également concerné par la zone de bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence Chabeuil, repérée par des trames sur le document graphique et soumise à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 6.

ARTICLE N 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes 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, et à conditions de respecter les dispositions mentionnées :
 - les constructions et installations liées aux services publics si celles-ci ne remettent pas en cause le caractère naturel ainsi que la sensibilité écologique du site.
- ✓ Le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver (article L151-23 du code de l'urbanisme) dans le document graphique, dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe,
 - les nouvelles constructions sont interdites en dehors des garages dont la surface est limitée à 20 m²,
 - les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition d'être limitée à 20 m² et que la cote du premier plancher utile soit déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
 - la destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique d'intérêt général.
 - la construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique.
- ✓ De plus, dans les zones humides, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides et notamment comblement, affouillement, exhaussement, déblais et remblais.

De plus, dans le secteur NL sont autorisés 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 :

- les aménagements à vocation de sports et de loisirs (terrains de sports, cheminements ...),
- les extensions des constructions existantes à condition d'être compatibles avec l'article N9 et l'article N10,
- les aires de stationnement non imperméabilisées.

ARTICLE N 3. Accès et voirie

3.1 – Accès

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Pour rappel, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaires de la voie (commune ou département).

3.2 - Voirie

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

ARTICLE N 4. Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE N 5. Caractéristiques des terrains

Abrogé par la loi ALUR

ARTICLE N 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Principes

A l'exception des dispositions mentionnées aux documents graphiques (voir dispositions générales, article 5), dans la zone N, y compris dans le secteur NL, les constructions doivent être édifiées en respectant **un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.**

6.2 - Exceptions

Une implantation différente peut être autorisée, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Principes

Le calcul doit être déterminé par rapport au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels (toitures, balcons, saillies, encorbellements) à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,50 mètre.

Dans la zone N, y compris dans le secteur NL, les constructions doivent être implantées en respectant **un retrait minimum** en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (**h/2**) **sans pouvoir être inférieur à 5 mètres par rapport à cette même limite.**

7.2 - Exceptions

Une implantation différente est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

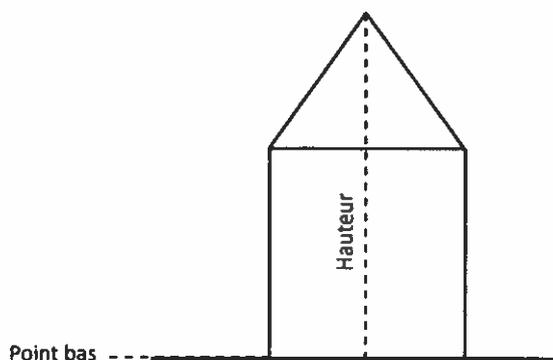
Sans objet.

ARTICLE N 9. Emprise au sol

Dans le secteur NL, les extensions des constructions ne doivent pas excéder 10% de l'emprise au sol de la construction existante.

ARTICLE N 10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe(s) pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.



Dans le secteur NL, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

ARTICLE N 11. Aspect extérieur

11.1 - Généralité

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

11.2 – Extensions et annexes

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris ...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

ARTICLE N 12. Stationnement

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

ARTICLE N 13. Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'arbres ou arbustes d'essences locales. Il est recommandé de s'appuyer sur la liste des espèces végétales annexée au présent règlement.

Dans le secteur NL, il sera nécessaire d'implanter une haie anti dérives au Sud et à l'Est du secteur afin de limiter les conflits d'usage et d'assurer la protection des populations amenées à utiliser les terrains se sports.

ARTICLE N 14. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE N 15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE N 16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de communications numériques

Sans objet.

6. ANNEXES

Emplacements réservés

Numéro ER	Destination	Bénéficiaire	Superficie	Références cadastrales
1	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 1m50	Commune	233 m ²	AM 349, 350, 351, 353, 356



Liste des végétaux recommandés pour les haies

Liste non exhaustive de végétaux pour une haie vive d'essences adaptées au climat local.

Végétaux cadues

Noisetier
Cornouiller
Buddleia de David / Arbre à papillons
Céanothe caduque
Ciste
Lagerstroemia / Lilas des Indes
Pommier Everest
Seringat
Tamaris
Germandrée
Viorne

Végétaux persistants

Genêt à balais
Troène
Abélia à grandes fleurs
Arbousier
Céanothe persistante
Cotonéaster (sauf espèce salicifolius)
Elaeagnus
Osmanthe
Pittosporum
Oranger du Mexique
Laurier-tin
Fusain
Caryopteris
Vinaigrier
Jasmin d'hiver

Nuancier de couleur retenu pour l'aspect extérieur des constructions

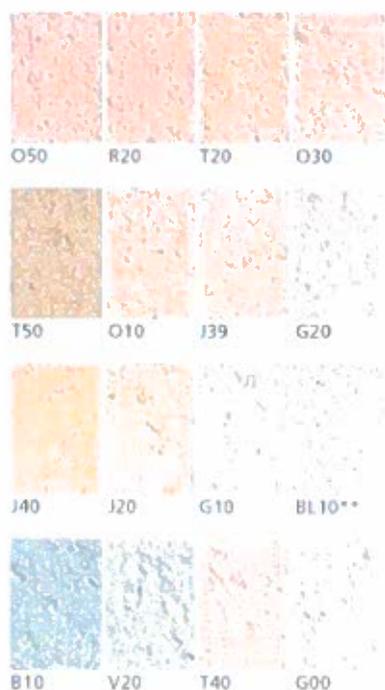
Seuls sont admis les tons clairs.

La photographie présente la finition grattée.

La finition et les conditions climatiques d'application peuvent avoir une incidence sur la teinte des enduits.

Ces références Parex Lancko sont données à titre indicatif. Les teintes choisies chez un autre fabricant doivent être équivalentes.

Tons clairs



O 50 : Beige rosé

R 20 : Sable rosé

T 20 : Sable clair

O 30 : Beige orange

T 50 : Terre de sable

O : 10 Sable

J 39 : Sable d'Athènes

G 20 : Blanc cassé

J 40 : Sable jaune

J 20 : Jaune paille

G 10 : Blanc lumière

BL 10 : Blanc du littoral

B 10 : Terre de lune

V 20 : Vert astral

T 40 : Sable orange

G 00 : Naturel

Nuancier de couleur retenu pour la couverture des toitures

Les tons Mistral, Nuancé Paille, Rouge, Rouge Nuancé, Terre d'Adhémar, Vieilli Masse, Vieilli Nuancé sur Fond Rouge, Vieux Toits sont admis.

Ces références *Tuiles Sainte Foy* sont données à titre indicatif. Les teintes choisies chez un autre fabricant doivent être équivalentes.



Mistral



Nuancé Paille



Rouge



Rouge Nuancé



Terre d'Adhémar



Vieilli Masse



Vieilli Nuancé Sur
Fond Rouge



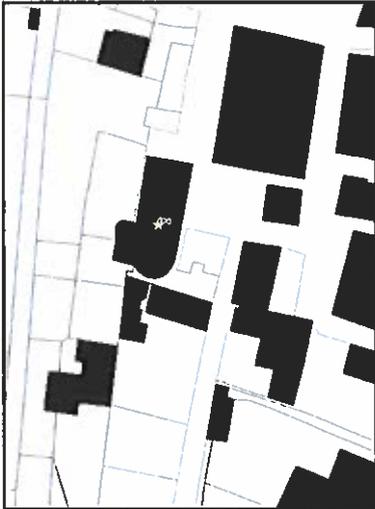
Vieux Toits

Identification des éléments remarquables du patrimoine

Fiche élément du patrimoine	
Le Lavoir	
Repérage du bâtiment	Section AM, Parcelle 213
Extrait cadastral et illustration	 
Intérêt/justification	Patrimoine historique

Fiche élément du patrimoine	
La croix	
Repérage du bâtiment	Section AM, Parcelle 56
Extrait cadastral et illustration	 
Intérêt/justification	Patrimoine historique

Fiche élément du patrimoine	
La croix	
Repérage du bâtiment	Section AE, Parcelle 23
Extrait cadastral et illustration	 
Intérêt/justification	Patrimoine historique

Fiche élément du patrimoine L'Eglise Saint-Maurice	
Repérage du bâtiment	Section AM, Parcelle 99
Extrait cadastral et illustration	 
Intérêt/justification	Patrimoine historique et culturel

Fiche élément du patrimoine La fontaine	
Repérage du bâtiment	Section AM, Parcelle 78
Extrait cadastral et illustration	 
Intérêt/justification	Patrimoine historique

Fiche élément du patrimoine Le bois de Saillans	
Repérage du bâtiment	Section AN, Parcelle 132
Extrait cadastral et illustration	 
Intérêt/justification	Patrimoine paysager

