

Commune de BOURG-LÈS-VALENCE

Plan Local d'Urbanisme

5 // Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 13 mars 2019

Ville de Bourg-lès-Valence

- **GÉONOMIE**

  309 rue Duguesclin
  69007 LYON

  Tél : 04.72.04.93.83 - Fax : 04.72.04.93.88
  E.mail : contact@geonomie.com

- **RELATIONS URBAINES**

  32 rue de Cuire
  69004 LYON

  Tél : 04.78.39.35.50
  E.mail : agence@relations-urbaines.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE .. 4
SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 4
SECTION 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS 4
SECTION 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 4
SECTION 4 - AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES 5
SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES 7

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 15
SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX 16
SECTION 2 - DISPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT SUR LE TERRITOIRE 17
SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE CARRIÈRES 23
SECTION 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 24
SECTION 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET AUX SITES ET SECTEURS À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 54
SECTION 6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME 54
SECTION 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE 59

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 61
ZONES U à vocation mixte et résidentielle : Uap, Uar, Ub, Uc 62
CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 62
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 65
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux 77
ZONES U à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif : Ue, Uec, Ueg 80
CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 80
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 82
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux 87
ZONES U à vocation d'activités économiques Ui, Uic, Uie, Uid, et à vocation d'infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires Uf 90
CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 90
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 93
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux 100

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 103
ZONES AUs1 et AUs2 104
CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 104
ZONES AUc 106
CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 106
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 108
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux 113

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 115
ZONE A 116
CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 116
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 119
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux 122

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 125
ZONE N 126
CHAPITRE 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 126
CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 128
CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux 131

ANNEXE : FICHE DE SYNTHESE DES INFORMATIONS UTILES AUX PROCESSUS DE MAÎTRISE DE L'URBANISATION 133

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent titre I est composé de deux parties :

- **➔ le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**
- **➔ le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **BOURG-LÈS-VALENCE**.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

SECTION 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- À l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et l'ensemble des articles en vigueur,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs,
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées par le Code de l'Urbanisme,
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique,
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan et selon la réglementation en vigueur,
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7 : lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.
- Le principe de réciprocité concernant les règles d'implantation des bâtiments agricoles,
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

SECTION 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

- **Les zones urbaines**

  Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser**

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

- **Les zones agricoles**

  Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

  En zone A peuvent seules être autorisées :

  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
  - les extensions ou annexes aux bâtiments existants autres qu'agricoles, les changements de destination et aménagements prévus selon la réglementation en vigueur et dans les conditions fixées par celle-ci.

- **Les zones naturelles et forestières**

  Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

  - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

  Peuvent être autorisées en zone N :
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
  - les extensions ou annexes aux bâtiments existants autres qu'agricoles, les changements de destination et aménagements prévus selon la réglementation en vigueur et dans les conditions fixées par celle-ci.

SECTION 4 – AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES

Le PLU définit également :

- **Les emplacements réservés**

  Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général sont fixés. Chaque emplacement réservé est délimité sur le plan de zonage et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés reportée sur le plan.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

  Des secteurs sont délimités dans lesquels sont définies des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
  Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation s'ajoutent à celles du présent règlement.

- **Les éléments bâtis protégés au titre du patrimoine**

  Des éléments bâtis sont identifiés sur le plan de zonage pour leur valeur paysagère et patrimoniale à préserver. Il s'agit d'éléments bâtis remarquables. Les prescriptions appliquées sont décrites dans la section 4 des dispositions applicables à toutes les zones (titre II) du présent règlement.

- **Les éléments paysagers protégés au motif d'ordre écologique**

  Des éléments du paysage sont identifiés sur le plan de zonage pour leur fonctionnalité dans la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Il s'agit de boisements et d'alignement d'arbres remarquables. Les prescriptions appliquées sont décrites dans la section 5 des dispositions applicables à toutes les zones (titre II) du présent règlement.

- **Les zones soumises aux risques naturels**

  Les secteurs de la commune concernés par la présence d'un risque naturel. Le règlement graphique reporte ces secteurs en affichant l'interdiction ou la construction sous conditions résultant de ces risques.
  Les prescriptions appliquées sont décrites dans la section 2 des dispositions applicables à toutes les zones (titre II) du présent règlement.

- **Les zones soumises à une protection des captages d'eau potable**

  Deux captages publics destinés à la consommation humaine en eau potable sont présents sur le territoire communal de Bourg-lès-Valence. Le captage des Combeaux est couvert par une servitude d'utilité publique. Ces captages sont cernés par des périmètres de protection plus ou moins étendus qui sont reportés d'une part sur le plan de zonage et d'autre part, concernant le captage des Combeaux, sur le plan des servitudes d'utilité publique.
  Les prescriptions appliquées sont décrites dans la section 2 des dispositions applicables à toutes les zones (titre II) du présent règlement.

- **Les zones de carrières**

  Des secteurs de carrière sont repérés sur le règlement graphique par une trame déterminée dans la légende et sont protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (carrières). Les prescriptions appliquées sont décrites dans la section 2 des dispositions applicables à toutes les zones (titre II) du présent règlement.

- **Les servitudes de projets**

  Les servitudes de projet en attente d'un projet d'aménagement global.

- **Les servitudes de mixité sociale**

  Les servitudes de mixité sociale sont représentées sur le règlement graphique et sont accompagnées d'un tableau indiquant le pourcentage minimal de logements locatifs abordables à réaliser.

- **Les bâtiments dont le changement de destination est autorisé**

  Les bâtiments en milieu agricole et naturel dont le changement de destination est autorisé sont représentés sur le règlement graphique. Les règles présentes au sein des dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles et forestières indiquent les destinations autorisées.

- **Les zonages d'assainissement**

  Les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune.

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillement - Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à déclaration à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée. Ils sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 2 ha et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération et une emprise publique, une voie ouverte à la circulation ou un emplacement réservé.

Annexes à l'habitation

Une annexe correspond à une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités d'une construction dite principale.

L'annexe est accolée ou distante de la construction principale, mais doit toutefois être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions. L'annexe ne doit pas disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Elle ne doit pas avoir un usage d'habitation (exemples : abri de jardin, piscine, bûcher, garage…).

Nota : un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un proche, s'il respecte les principes énoncés ci-dessus, est considéré comme une annexe.

Balcon

Un balcon correspond à une plate-forme en saillie d'un bâtiment, accessible directement depuis ce même bâtiment par le biais d'une ou plusieurs portes-fenêtres.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Bâtiment à énergie positive

Un bâtiment à énergie positive produit plus d'énergie qu'il n'en consomme pour son fonctionnement.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le CBS fixe une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière. Son calcul se base sur les critères tel que les espaces verts plantés de pleine terre ou sur dalle, les toitures et murs végétalisés, les sols artificialisés mais à la perméabilité plus ou moins importante, etc.

Sur chaque critère est appliqué un ratio, cette pondération est déterminée en fonction de son intérêt écologique et son degré de perméabilité.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur l'unité foncière considérée et la surface de cette unité foncière.

L'emprise au sol au sens du Code de l'Urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'État "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Destinations et sous-destination

Les destinations de constructions sont :

1. Exploitation agricole et forestière ;
2. Habitation ;
3. Commerce et activités de service ;
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1. Pour la destination " exploitation agricole et forestière " :

   La sous-destination **« exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
   La sous-destination **« exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Pour la destination " habitation " :
   La sous-destination **« logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

   La sous-destination **« hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Pour la destination " commerce et activités de service " :

   La sous-destination **« artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
   Exemples : boulangerie, boucherie, épicerie, pharmacie…

   La sous-destination **« restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

   La sous-destination **« commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

   La sous-destination **« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

   La sous-destination **« hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

   La sous-destination **« cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

4. Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :

   La sous-destination **« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

   La sous-destination **« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

   La sous-destination **« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

   La sous-destination **« salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

   La sous-destination **« équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

   La sous-destination **« autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :

   La sous-destination **« industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

   La sous-destination **« entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

   La sous-destination **« bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

   La sous-destination **« centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Pour les destinations ou sous-destinations visées aux alinéas 3° et 4°, les parties à usage « hébergement, loge ou logement directement liés et nécessaires aux activités » sont obligatoirement inclues dans le bâtiment principal et limités à un pourcentage maximum des surfaces de plancher ou à une surface de plancher définie maximale.

Distance entre deux constructions sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à une hauteur supérieure à 3,50 mètres du niveau fini du terrain.

Emplacements Réservés

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. Cette disposition enclenche un droit de délaissement.
Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du PLU et leur liste y figure.

Espace de vie extérieur

Un espace extérieur, jusqu'à 5 mètres à compter du bâtiment principal, est considéré comme « espace de vie extérieur » s'il respecte au moins un des principes suivants :

- un accès direct depuis la maison donne sur l'espace (porte, porte fenêtre) ;
- l'espace est aménagé comme espace de vie (terrasse, piscine).

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique et technique, d'une surface pondérée au moins égale à la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA), sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code Rural. Dans la Drôme, la SMA est fixée à 10 ha pondérés par l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2016.

Extension

Une extension est, soit une surélévation, soit une construction horizontale, contiguë à la construction principale existante avec laquelle elle doit présenter un lien fonctionnel. Ses dimensions sont inférieures à celles de la construction existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse) le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux, sauf précision contraire dans les articles des chapitres des zones.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, les machineries d'ascenseur, les dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité tels qu'ascenseurs, escaliers de secours, les éléments architecturaux, les silos, les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues au PLU.

Limite séparative (latérale et de fond de parcelle)

Il s'agit des limites entre les propriétés voisines (hors limites avec les emprises publiques). On distingue deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui aboutissent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelle qui sont opposées à la limite avec l'emprise publique et qui n'aboutissent que sur les limites séparatives.

Logement locatif abordable

Il s'agit d'un logement locatif social construit par un bailleur social et réalisé avec l'aide financière de l'État par l'intermédiaire de différents prêts :

- PLS (Prêt locatif social),
- PLUS (Prêt locatif à usage social),
- PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration).

Piscine

Une piscine est une annexe, construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation, elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières sauf règles spécifiques explicitement mentionnées. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à leur implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

Ruine

Une ruine est un bâtiment dont le clos et/ou le couvert ne sont pas assurés.

Stationnement véhicules motorisés et cycles

Les places de stationnement banalisées (automobile et vélo) sont destinées à l'accueil des visiteurs. A ce titre, elles sont accessibles depuis le domaine public sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.

Stationnement véhicules motorisés

- *Règle générale*

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ou un nombre de logement ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, celui-ci peut être plafonné par des dispositions au regard de la surface de plancher. De même, ne sont pas prises en compte dans la surface de plancher les surfaces réservées aux locaux techniques ou annexes, au stationnement des véhicules, etc. à condition de justifier de leur nature et de leur nécessité pour le projet.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, ou, lorsque la disposition définit une base pouvant être adaptée, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc…) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations…).

- *Modalités d'application*

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager et que leur traitement limite l'imperméabilisation des sols.

Emplacement cycle

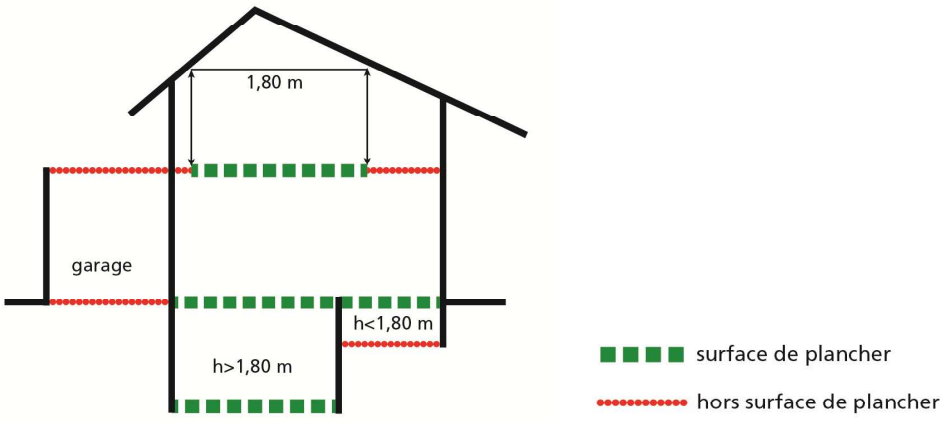
La surface minimale destinée au stationnement des cycles se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et/ou être équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Il sera couvert, clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Il sera globalement intégré au projet et à son environnement, prioritairement implanté dans le bâtiment principal.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Surfaces comprises ou non dans la surface de plancher

Terrasse

Une terrasse correspond à toutes surfaces à l'air libre aménagée et accessible devant un logement ou un autre local et se trouvant au-dessus d'un local inférieur.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Voie privée ouverte à la circulation
Voirie de propriété privée sur laquelle est autorisée la circulation automobile.

Zone humide
Une zone humide est constituée de terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Il s'agit de zones sensibles protégées pour leur richesse écologique et pour leur rôle hydrologique, notamment dans la régulation des crues.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

- **Édification de clôtures**

  L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans l'ensemble des zones du PLU conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 10/07/2009.

- **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**

  La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

  Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires inscrites au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) ou dans le règlement des zones inondables.

- **Construction d'ouvrages techniques publics**

  L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, si elle est autorisée dans le règlement de la zone concernée, pourra se faire sans tenir compte des dispositions édictées au sein des sections « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « Équipements et réseaux » du règlement de la zone concernée.

- **Travaux sur bâti existant**

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

- **Démolitions**

  Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir au sein du périmètre défini par la délibération du conseil municipal en date du 17/12/2007 (présente en annexe 6.10 du présent PLU), conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

- **Ravalement de façades**

  Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable dans l'ensemble des zones du PLU conformément aux dispositions de l'article R.421-17-1-e) du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 24/09/2014.

- **Patrimoine bâti et nouvelles constructions**

  Toute nouvelle construction devra se référer à la règle générale du règlement. Lorsqu'elle se situe au sein du périmètre de l'OAP thématique « Mise en valeur du patrimoine », elle devra être compatible avec les prescriptions de cette OAP, notamment en termes de volume, alignement, hauteur, matériaux...

  De manière générale, les façades nouvelles devront établir une continuité évidente de perception avec les façades des bâtiments mitoyens et en vis-à-vis. Elles reprendront les principes de leur composition (ordonnancement, niveau de côtes d'égout, niveau des ouvertures, rythme des percements…).

  Les expressions contemporaines sobres et respectueuses de leur environnement historique sont privilégiées (éviter le pastiche de l'ancien, les expressions rustiques, antiquités romaines…). L'objectif est de privilégier soit le contemporain (simplicité des lignes, discrétion…) soit une interprétation de l'architecture régionale dans l'esprit des constructions environnantes (l'ordonnancement, le gabarit, l'alignement des façades alentour)… « Mieux vaut un bon projet contemporain qu'un pastiche néo-provençal ».

- **Découvertes archéologiques**

  Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

SECTION 2 - DISPOSITIONS DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT SUR LE TERRITOIRE

- **Classement sonore des infrastructures de transport terrestre**
  L'arrêté préfectoral du 20 novembre 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre est annexé au PLU. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

- **Gestion des eaux usées et assainissement**
  Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent être conformes à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur des eaux usées de Bourg-lès-Valence, annexé au PLU.

- **Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement**
  Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir une gestion à la parcelle des eaux pluviales.

- **Périmètres de protection des captages d'eau potable**
  Deux captages publics destinés à la consommation humaine en eau potable sont présents sur le territoire communal de Bourg-lès-Valence. Le captage des Combeaux est couvert par une servitude d'utilité publique.
  Ces captages sont cernés par des périmètres de protection plus ou moins étendus qui sont reportés d'une part sur le plan de zonage et d'autre part, concernant le captage des Combeaux, sur le plan des servitudes d'utilité publique.
  Dans les secteurs couverts par une servitude d'utilité publique liée à un périmètre de protection de captage (captage des Combeaux), les dispositions de cette servitude (arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection) s'appliquent en plus des dispositions suivantes.

Au sein du périmètre de protection rapprochée secteur A du captage d'eau potable des Combeaux :

Dans le secteur A, sont interdits :
- les constructions nouvelles de toute nature ;
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques de toute nature ;
- l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol ;
- le creusement d'excavations diverses.

Dans le secteur A :
- les constructions existantes devront être raccordées au réseau d'assainissement communal. Leur extension sera possible dans la mesure où cette extension n'engendrera pas une augmentation du volume des eaux usées ;
- les dépôts d'hydrocarbures existants à usage domestique ainsi que les canalisations associées devront être conformes à la législation en vigueur. S'ils ne sont pas à double parois, ces dépôts devront comporter une fosse de rétention étanche, visitable, et capable de contenir le volume maximal de la réserve ;
- les eaux de voiries de plus de cinq mètres de large et les aires de stationnement de plus de 500 m² de superficie seront collectées et évacuées par réseau en dehors de la zone.

Au sein du périmètre de protection rapprochée secteur B du captage d'eau potable des Combeaux :

Dans le secteur B, sont interdits :
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques de toute nature ;
- l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol ;
- le creusement d'excavations diverses ;
- la construction de tout établissement industriel présentant des risques de pollution trop importants.

SECTION 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET AUX SITES ET SECTEURS À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation.
Pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, s'impose une demande de déclaration préalable.

1. Boisements, haies et arbres remarquables

Les boisements, haies et arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du patrimoine paysager à protéger ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

2. Zones humides

Les zones humides identifiées au plan de zonage ne doivent pas être détruites. Elles ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration des milieux, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

SECTION 6 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Le changement de destination à vocation de logement des bâtiments n°1 à n°14 identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-11 peut être autorisé :

- uniquement dans le cadre d'extension de logements existants. La création de nouveau logement n'est pas autorisée ;
- dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments.

Le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier et touristique du bâtiment n°15 et à vocation d'entrepôt du bâtiment n°16 identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-11 peut être autorisé dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments.

SECTION 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé. Le CBS est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière et est fixé en fonction des secteurs figurant au **Plan de végétalisation**.

Le calcul du Coefficient de Biotope par Surface est le suivant :

$$\frac{\text{Surface éco-aménagées}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Le Coefficient de Biotope par Surface correspond au rapport entre les surfaces éco-aménagées (somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle) et la surface totale de la parcelle.
Les surfaces éco-aménagées sont pondérées en fonction de leur degré de perméabilités et de qualités environnementales.

La pondération est explicitée dans le tableau ci-dessous :

Nature de surface éco-aménagée	Description	Ratio
Espace vert de pleine terre	Terre végétale en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et la faune	**1**
Espace aquatique	Espace en eau ou aménagement spécifique à l'infiltration naturelle des eaux de pluies	**1**
Espace vert sur dalle	Terrasse ou toiture végétalisée avec terre végétale ou substrat nourricier sans continuité avec la terre naturelle : - de 50 cm d'épaisseur ou plus - de moins de 50 cm d'épaisseur	 **0,7** **0,5**
Espace vertical végétalisé	Végétalisation des murs aveugles de plus de 2 mètres : - avec dispositifs depuis le sol (exemple : bordure en terre le long de la surface verticale) - avec dispositifs implantés sur la façade (exemple : murs végétaux)	 **0,5** **0,7**
Espace semi-ouvert	Revêtement perméable à l'air, l'eau, l'infiltration des eaux de pluies : - avec végétation (exemple : dallage bois, dallage pavé/gazon, etc) - sans végétation (exemple : graviers, stabilisé, etc)	 **0,5** **0,3**
Espace pour la récupération des eaux de toitures	Surface concernée par un dispositif de récupération des eaux de toitures (hors toitures végétalisées)	**0,2**
Surface imperméables	Revêtement imperméable à l'air, à l'eau et sans végétation	**0**

Une souplesse de 5% sera accordée dans l'atteinte des objectifs du CBS et de la part de surface en pleine terre.

Part de surface en pleine terre
Une part minimale de surface en pleine terre est imposée. Elle est calculée à la parcelle ou à l'unité foncière et est fixée en fonction des secteurs figurant sur le **Plan de végétalisation**.
La part de surface en pleine terre rentre dans le calcul du CBS.

Le CBS ainsi que la part minimale de pleine terre peuvent être mutualisé dans le cadre d'une opération d'ensemble et donc considérés à l'échelle du périmètre de l'opération.

Bonus arbres de hautes tiges
Majoration du ratio de +0,05 par arbre de haute tige planté sur la parcelle ou l'unité foncière. La majoration du ratio s'ajoute aux surfaces sur lesquels les arbres sont plantés.

Exemple : 10 arbres plantés (+0,5) sur un espace sur dalle de plus de 50 cm (0,7) - ratio à prendre en compte : 1,2

Bonus conservation de végétation de qualité
Dans le cas d'une végétation préexistante de qualité (strate arbustive et arborée), le projet devra faire en sorte de la protéger au maximum. Toute surface de végétation de qualité préservée (strate arbustive et arborée) bénéficiera d'une majoration de +0,01 par m². Dans le cas d'un arbre, le ratio sera majoré de +0,2.

Exemples :

- 10 arbres préservés (+2) sur un espace sur dalle de plus de 50 cm (0,7) - ratio à prendre en compte : 2,7

- 50 m² de surface de végétation de qualité préservée (+0,5) sur un espace vert de pleine terre (1) - ratio à prendre en compte : 1,5

Extension des constructions existantes
La surface de référence pour calculer le CBS dans le cas d'une extension est l'emprise au sol de l'extension envisagée de la construction.

Exemple : pour une extension de 30 m² d'emprise au sol d'une construction de 120 m² d'emprise au sol (soit une surface totale de 150 m² d'emprise au sol après le projet d'extension) sur un secteur soumis à un CBS de 0,4 ; le projet devra permettre la création de 12 m² (30 x 0,4) de surface éco-aménageable supplémentaire sur la totalité de la parcelle.

Dans le cas de parcelle aménagée antérieurement à l'application du PLU et ayant un CBS inférieur aux objectifs de la zone, les extensions et aménagements ne seront pas tenu de l'atteindre dans les cas suivants :

- dans le cadre d'une mise aux normes accessibilité,
- pour des extensions limitées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol (applicable une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU).

Démolition/reconstruction
La surface de référence pour calculer le CBS dans le cas d'une démolition/reconstruction est l'emprise au sol de la reconstruction envisagée.

Exemple : pour une reconstruction de 150 m² d'emprise au sol sur un secteur soumis à un CBS de 0,4 ; le projet devra permettre la création de 60 m² (150 x 0,4) de surface éco-aménageable supplémentaire sur la totalité de la parcelle.

Impossibilité technique
Dans le cadre d'une impossibilité technique, y compris pour les extensions, les objectifs du CBS ne s'appliquent pas.

Les cas d'impossibilités techniques pris en compte sont listés ci-dessous :

- un sol artificialisé déjà existant et lié à des ouvrages publics (réseaux) ou bâti avec un CES supérieur ou égale à 0,7,
- les prescriptions liées à un patrimoine bâti historique ou remarquable (dont OAP Patrimoine),
- la superficie ou la configuration de la parcelle (taille réduite, parcelle en angle, dent creuse, etc)

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONES AUc

Les secteurs AUc sont à vocation résidentielle.

Les secteurs AUc sont des zones à urbaniser opérationnelles, urbanisables directement après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Section 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	AUc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	I
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	I
	Restauration	I
	Commerce de gros	I
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
	Hébergement hôtelier et touristique	I
	Cinéma	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	Salles d'art et de spectacles	I
	Équipements sportifs	I
	Autres équipements recevant du public	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I

Autorisé	A	Autorisé sous conditions	ASC	Interdit	I

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles,…) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois,
- les dépôts de toute nature (ferraille, matériaux, combustibles solides ou liquides et déchets, etc), ainsi que de vieux véhicules,
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques ou des nuisances pour le voisinage.
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés sous réserve que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
- Les installations et travaux divers tels que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de respecter les caractéristiques dominantes du terrain naturel et qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les antennes de radiotéléphonie sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au paysage et que l'impact sur la santé soit pris en compte notamment en application de la législation et des chartes en vigueur.

Section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés dans le règlement graphique du PLU comme servitude de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum du nombre de logements à prévoir doit être affecté à des logements locatifs abordables. Ces pourcentages minimum de logements locatifs abordables à construire sont indiqués au sein du tableau des servitudes de mixité sociale présent dans le règlement graphique du PLU.

CHAPITRE 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles ci-après pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-dessous :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux, voiries et stationnement,
- Pour des raisons de performances énergétiques ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,

1. *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou bien avec un retrait au moins égal à trois mètres de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, locaux poubelles, rampes d'accès au sous-sol etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les **piscines** seront implantées à une distance, comptée horizontalement entre tout point du bassin et le point le plus proche de l'alignement égale à 1,5 mètre.

Dans tous les cas, les **annexes** ne pourront être implantées à l'alignement du domaine public.

Les **saillies sur façade** créées en aplomb de toute voie peuvent éventuellement être autorisées sous réserve du respect des normes fixées par le règlement de voirie en vigueur en matière de saillie.

Des **retraits ponctuels** peuvent être tolérés pour un motif architectural ou paysager avéré.

Pour les corps principaux des bâtiments construits en retrait, les dépassées de toitures, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en sera compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

2. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance, comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à sa demi-hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les **piscines** seront implantées à une distance, comptée horizontalement entre tout point du bassin et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 1,5 mètre.

3. *Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs maximales figurent au **Plan des hauteurs** et sont mesurées du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, protections collectives des toitures terrasses et autres superstructures mineures et discontinues exclues). Aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur indiquée au Plan des hauteurs.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils soient harmonieusement intégrés à la toiture.

Section 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du terrain naturel et du site. Le plan doit être conçu pour respecter le terrain naturel et sa différence de pente éventuelle. Les mouvements de terrains, enrochements cyclopéens, les murs de soutènement et talus de plus d'un mètre de hauteur, sont interdits.

Le traitement des abords devra rester au plus près du terrain naturel et favoriser la perméabilité du sol.

Le projet devra privilégier une conception contemporaine (simplicité des lignes, sobriété…) ou une interprétation de l'architecture régionale. Toutes expressions relevant du pastiche des styles antiques, du néo-provençal, d'un style ostentatoire et très contrasté sont interdites.

Les toitures à pente doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de pente et de teinte. Les tuiles de couleurs noires sont strictement interdites.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les antennes collectives sont obligatoires sur les constructions à partir de 200 m² de surface de plancher.

Section 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. *Le Coefficient de Biotope par surface (CBS)*

Se reporter à la section 7 du titre II - Dispositions applicables à toutes les zones.

2. *Clôtures et murs séparatifs*

La démolition des murs de clôture édifiés en galets, témoignages des anciens enclos maraîchers, notamment dans le quartier du Valentin, sont interdits.

Les murs en pierre locale ou de galets seront conservés dans leur dimension et leur aspect. Toute intervention se fera dans le respect de leur dimension (pas de surélévation ou de rabaissement) leurs matériaux et technique constructive (pierre locale, galets roulés, mortier de chaux naturelle, recouverts d'un enduit ou laissés apparents).

La hauteur des clôtures mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée à l'alignement des voies publiques ne peut excéder deux mètres.

Les clôtures seront composées de grillages de couleur vert ou gris foncé, en limite du domaine public et en limite séparative et doublés d'une haie vive.

Dans le cas où des plantations ne seraient pas prévues au plan d'aménagement du secteur et dans l'intérêt de la configuration urbaine ou d'un front bâti des murs de clôtures peuvent être admis.

En limite séparative, la clôture sera constituée d'une haire vive d'essences locales composée, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur grise foncée maintenu par des piquets métalliques. Les murs maçonnés et enduits des 2 faces ou pare-vue (palissade bois ou élément occultant) d'une hauteur de 2 mètres maximum sont admis sur une longueur de 5 mètres en continuité de la construction.

3. Espaces libres, plantés et plantations

Les espaces libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).

Les arbres existants repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que les arbres de haute tige de bonne facture doivent être conservés. La végétation existante doit être préservée ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales. Les plantations mêleront essences caduques et persistantes.
Les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue ou que la propreté et l'aspect de la rue ne s'en trouvent pas altérés.

Dans les opérations de plus de 10 logements, un espace partagé devra être prévu et représenter au moins 10% du tènement. La surface dégagée devra être dédiée à la création d'une aire de jeu, d'un espace de convivialité (espace de repas extérieur, jardin et potager collectif, etc) et/ou d'un espace vert planté.

Essences végétales
Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », composées de plusieurs essences et d'espèces locales et/ou adaptés à l'environnement et aux conditions climatiques de la vallée du Rhône (fort ensoleillement, vents Nord-Sud violents…). Leur nature peut être nourricière ou esthétique. En conséquence, les haies monospécifiques sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes pourront être admises.

4. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

5. Boîtes aux lettres et éléments techniques

Il pourra être exigé le regroupement et l'unité (modèles) des boîtes aux lettres.

Dans la mesure où ils n'ont pas été intégrés dans le bâtiment, les éléments techniques (coffret de gaz, électricité, eau, interphone, boites aux lettres, climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs, etc) seront intégrés par un travail soigné dans les éléments de clôture.

Section 4 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés

La réalisation de places de stationnements doit satisfaire aux conditions énoncées ci-dessous :

- il est exigé des constructeurs de prévoir le fond même des emplacements suffisants pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules (toutes catégories confondues et notamment les livraisons et enlèvements de marchandises) dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité
- tout stationnement prévu dans l'opération devra être réalisé en dehors de l'emprise publique
- dans le cadre d'une extension ou d'une réhabilitation, les normes définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la parcelle ou de l'unité foncière, en tenant compte du stationnement déjà existant
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaire sur le terrain d'assiette :
  - les places de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon de 500 mètres, à condition que la preuve de leur réalisation soit apportée ;
  - il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
    - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
    - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

Les règles ci-dessous s'appliquent :

Destination et sous-destination	Nombre de place minimum
HABITATION	
Logement : habitat individuel	2 places par logement
Logement : habitat intermédiaire et collectif	1,3 place par logement
Logement : habitat conventionné par l'État	1 place par logement
Logement : opération à partir de 10 logements	1 place visiteur pour 3 logements et une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides par tranche* de 10 logements
Hébergement	1 place pour 3 unités

**Les « tranches » s'entendent même incomplètes. Du moment qu'une tranche est commencée elle est comptée.*

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les aires de stationnement de plus de 3 places de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager (bande enherbée, haie, arbres, etc) en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité,…). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

2. *Stationnement des cycles*

Un ou plusieurs espaces couverts, sécurisés et facilement accessible doivent être aménagés pour le stationnement des cycles.

S'il est intégré au bâtiment, l'espace de stationnement se localisera en rez-de-chaussée.

S'il est réalisé en extérieur, l'espace de stationnement se localisera sur la même unité foncière et sera accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment ou de la propriété.

Sous réserve de justifications particulières liées à la taille ou la configuration des parcelles il pourra être admis de réaliser, tout ou partie, des emplacements pour les cycles au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, uniquement dans le cas de boxes clos et couverts. La surface devra être suffisante pour permettre le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles.

Les règles ci-dessous s'appliquent :

Sous-destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement par logement d'une surface inférieure à 60 m² 2 emplacements par logement d'une surface supérieure à 60 m²
Hébergement : résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs	1 emplacement par unité

**Les « tranches » s'entendent même incomplètes. Du moment qu'une tranche est commencée elle est comptée.*

Chaque emplacement représente une surface minimale de 0,75 m².

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

CHAPITRE 3 - Équipement et réseaux

Section 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article L.682 du Code Civil.

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

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

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et sous réserve que les caractéristiques de ces voies permettent la circulation et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans les opérations d'aménagement, les voiries, qu'elles soient publique ou privée, devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et sécurisé par rapport à la chaussée, sauf dans le cas d'un traitement de la voirie sous la forme d'une zone de rencontre. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers seront également à prévoir par opérations ou mutualisées entre plusieurs opérations contigües.

Section 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

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 règlementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la règlementation en vigueur et toujours à débit régulé.

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

Le rejet d'eaux pluviales au réseau d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

L'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle devra nécessairement être justifiée par une étude d'imperméabilisation des sols, réalisée par un bureau d'étude spécialisé, pour apporter la preuve de l'imperméabilité des sols. Cette perméabilité sera mesurée entre 2 et 5 m de profondeur. Dans tous les cas, le rejet au réseau devra se faire à débit régulé et donc par un stockage en amont à prévoir dès la conception du projet. Il existe maintenant différentes techniques alternatives au « tout tuyau » qui ont fait leurs preuves (toiture végétalisée à débit régulé, matériaux et enrobés drainants pouvant ralentir les écoulements, places de parking végétalisées, etc…).

Le déversement des eaux de vidanges des piscines privées dans le réseau est interdit. Les eaux de vidange des piscines des collectivités peuvent être acceptées dans les réseaux, sous réserve de la délivrance d'une autorisation de déversement.

3. *Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications, irrigation)*

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

Toute nouvelle construction ou aménagement sur un terrain traversé par un réseau d'irrigation de la Bourne devra préalablement prévoir et intégrer les modifications du réseau nécessaires au projet.

4. *Collecte des déchets ménagers*

Dans les logements collectifs, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome pourra être créé. Son intégration paysagère et architecturale devra être soignée et elle devra permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

5. *Infrastructures et réseaux numériques*

Toute construction nouvelle, installation nouvelles, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau,...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Les réseaux seront aménagés en souterrain ou à défaut, intégrés en façade.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.