



*Place de la Mairie
26 120 Malissard
Tél 04 75 85 22 00 - Fax 04 75 85 45 77
contact.accueil@mairie-de-malissard.fr*

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES ARRÊTÉS DU MAIRE**

**Arrêté n° 115 /2020
Prescrivant la modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'urbanisme**

Le Maire,

VU le Code de L'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-37,

VU le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Rovaltain approuvé le 25 octobre 2016,

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 17 octobre 2017, mis à jour par arrêté municipal n°55/2019 le 04 juin 2019 prescrivant la modification des servitudes d'utilité publique,

VU la délibération n°51.2020 du 12 novembre 2020 prescrivant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT QUE la modification simplifiée envisagée du Plan Local d'Urbanisme a pour objet :

- Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions en zones UB, 1AU et UL (de 8 à 9 mètres),
- Modification de la hauteur des clôtures en zones UA, UB et UL (de 1,20 à 1,60 m),
- Modification du taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour l'OAP Trésorerie Est qui passerait de 40 à 60%.

CONSIDERANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDERANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDERANT que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

CONSIDERANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du Maire ;

CONSIDERANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée de 1 mois en Mairie, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE :

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Malissard est prescrite ;

Article 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur les modifications ci-dessous :

- Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions en zones UB, 1AU et UL (de 8 à 9 mètres),
- Modification de la hauteur des clôtures en zones UA, UB et UL (de 1,20 à 1,60 m),
- Modification du taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour l'OAP Trésorerie Est qui passerait de 40 à 60%

Il fera l'objet des modalités de concertation suivantes : Un registre sera mis à la disposition du public ;

Article 3 : Un bureau d'études d'urbanisme sera chargé de la réalisation de la modification du PLU ;

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition du public.

Article 5 : Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Article 6 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 7 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 5 ci-dessus, le Maire ou son représentant, en présente le bilan au Conseil Municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 8 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en Mairie de MALISSARD pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Fait à Malissard, le 26/11/2020

Le Maire,
Jean-Marc VALLA





Place de la Mairie
26120 MALISSARD
Tél. 04 75 85 22 00

Contact: accueil@mairie-de-malissard.fr

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS du CONSEIL
MUNICIPAL de MALISSARD**
Nombre de conseillers en exercice : 23
Date de Convocation : 06 / 11 / 2020

L'an deux mille vingt, le jeudi 12 novembre à 19 h, le Conseil Municipal de la Commune de Malissard, dûment convoqué, s'est réuni, à la Mairie, sous la présidence de Jean-Marc VALLA, Maire.

Présents : MM. JM VALLA, P. ALBOUSSIÈRE, E. BARSCZUS, L. BARRAL, Mmes L. BLANDIN JOUBERT, I. BLASSENAC, F. BRES DUFOUR, M. COUR, Mme S. DUPRET, M. ESCOFFIER, Mmes F. ESPOSITO, N. FERREIRA, C. FERREIRA VALLA, F. GAILLARD, MM. W. GILHARD, L. JOUD, G. JOURDAN, Mmes MEITER, L. ROUVEYROL, M. JM SOUCIET.

Absent excusé : M. B. ARNOUX

Procurations : Mme E. CHALEAT à M. Y ESCOFFIER ; M. P. LEFRANC à JM VALLA

Secrétaire de séance : M. Yann ESCOFFIER est désigné secrétaire de séance (article L. 2121-15 du CGCT).

51.2020 PRESCRIPTION D'UNE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

M. Pascal ALBOUSSIÈRE, adjoint délégué à l'urbanisme et aux travaux, présente les raisons pour lesquelles une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est rendu nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis, ainsi qu'il suit :

- **Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions en zones UB, 1AU et UL (de 8 à 9 mètres),**
- **Modification de la hauteur des clôtures en zones UA, UB et UL (de 1,20 à 1,60 m),**
- **Modification du taux de LLS pour l'OAP Trésorerie Est qui passerait de 40 à 60 %.**

Il précise qu'au titre de la concertation un registre sera mis à la disposition du public.

CONSIDERANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDERANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDERANT que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

CONSIDERANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 à L.153-44

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à :

CONTRE : 3 (Mme L. Rouveyrol, M. E. Barszczus et W. GILHARD)

ABSTENTION : 0

POUR : 19

DECIDE :

1. D'autoriser M. le Maire ou son représentant à prescrire, par le biais d'un arrêté, la modification simplifiée du PLU pour permettre les modifications suivantes :

- **Modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions en zones UB, 1AU et UL (de 8 à 9 mètres),**
- **Modification de la hauteur des clôtures en zones UA, UB et UL (de 1,20 à 1,60 m),**
- **Modification du taux de LLS pour l'OAP Trésorerie Est qui passerait de 40 à 60 %.**

2. De définir les modalités de concertation suivantes :

Mise à disposition du public d'un registre de concertation.

3. D'autoriser M. le Maire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire, Jean-Marc VALLA



Ainsi fait et délibéré, à Malissard, les jours, mois et an susdits,

Affiché le 18 novembre 2020

La présente délibération, qui sera transmise au représentant de l'Etat, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois, à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Le Maire, Jean-Marc VALLA
« Vu pour rester annexé à mon arrêté n° 115/2020 du 26/11/2020. »



COMMUNE DE MALISSARD

DEPARTEMENT DE LA DROME



PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

Dossier arrêté par le Conseil Municipal le 20 décembre 2016

Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 17 octobre 2017



G2C Territoires
Les Portes du Dauphiné
69780 St Pierre de Chandieu

Commune de Malissard
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Élément		
Titre du document	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme	
Version	Septembre 2017	
Rédacteur	Carine Allard	CAAL
Vérificateur	Antoine Bertozzi	ANBE
Chef d'agence	Antoine Bertozzi	ANBE

Sommaire

1. AVANT-PROPOS	4
2. ORIENTATIONS GENERALES.....	6
2.1. Un développement communal maîtrisé	7
2.1.1. Maîtriser la consommation foncière de la commune	7
2.1.2. Maintenir les limites actuelles de l'enveloppe bâtie	7
2.1.3. Prendre en compte les futurs besoins en logements sociaux et diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels	9
2.2. Malissard : un pôle périurbain à Valence qui doit être consolidé	10
2.2.1. Mener une réflexion sur l'évolution du parc d'équipements.....	10
2.2.2. Développer et pérenniser l'offre commerciale de la commune.....	10
2.2.3. Favoriser les modes doux dans les déplacements quotidiens.....	10
2.3. Une commune attentive à la qualité de son environnement.....	12
2.3.1. Maintenir l'activité agricole du territoire et préserver les terres à forte valeur ajoutée	12
2.3.2. Assurer le maintien des continuités écologiques	12
2.3.3. Valoriser le cadre de vie de la commune en limitant l'impact écologique de son urbanisation et en préservant son paysage	12
2.3.4. Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement urbain futur	14

1. AVANT-PROPOS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la « clé de voûte » du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune de Malissard. Le PADD expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal. Document simple et concis, il donne une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Le règlement, lui opposable, constitue la traduction des orientations qui sont définies dans le PADD.

Selon l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

2. ORIENTATIONS GENERALES

2.1. Un développement communal maîtrisé

2.1.1. Maîtriser la consommation foncière de la commune

Avec une population de 3391 habitants en 2015, la commune de Malissard a connu une croissance démographique forte de la fin des années 1960 au début des années 1990. Malissard apparaît ainsi comme un territoire dynamique, avec une attractivité résidentielle forte, typique des territoires périurbains. Cependant, cette croissance démographique ne cesse de ralentir depuis le début des années 1990. Principale cause : des problèmes d'assainissement, l'annulation du PLU mais également la rétention foncière qui a empêché la commune de poursuivre son développement.

Tout comme l'évolution de la population, l'évolution du parc de logements a été importante. Le diagnostic territorial révèle une corrélation typique des territoires de transition entre la croissance du parc de logements et l'évolution démographique jusque dans les années 1982. Depuis cette période, la croissance du nombre de logements est à mettre en lien avec la baisse de la taille des ménages qui induit une surconsommation en logements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à **définir un développement démographique et une production de logements cohérents avec l'armature territoriale de la commune**. Ainsi, la commune souhaite **accueillir 180 nouveaux logements d'ici 2027, représentant une croissance démographique d'environ 0,8%/an**.

Conformément aux exigences réglementaires, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fixe également pour objectif de **modérer la consommation foncière**. Sur les dix dernières années (2005-2015), 107 logements ont été construits sur la commune pour une consommation foncière de 8,5 hectares et une densité de 12,3 logements/hectare. En cohérence avec les objectifs du SCOT du Grand Rovaltain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à **ouvrir à l'urbanisation 7 hectares pour les dix prochaines années, avec une densité moyenne de 26 logements/hectare**.

2.1.2. Maintenir les limites actuelles de l'enveloppe bâtie

Le projet a pour ambition de répondre à cet objectif de densification et de réduction de la consommation foncière en **valorisant les potentiels d'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie (dents creuses)**. Cet objectif répond également à un contexte communal particulier. En effet, le Sud-Est de la commune est concerné par le risque d'inondation (zone rouge du plan des risques d'inondation = zone inconstructible), tout comme les secteurs le long du Guimand situé à l'Ouest du territoire. La zone d'activités du Guimand au Nord-Ouest, à proximité de l'enveloppe bâtie, limite le développement urbain dans ce secteur. Enfin, l'activité agricole constitue l'occupation du sol dominante sur la commune. Le développement urbain de Malissard est donc contraint et doit se faire, de surcroît, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle, préférentiellement en direction du Nord – Nord/Est. C'est notamment le cas avec le futur projet de la Trésorerie.

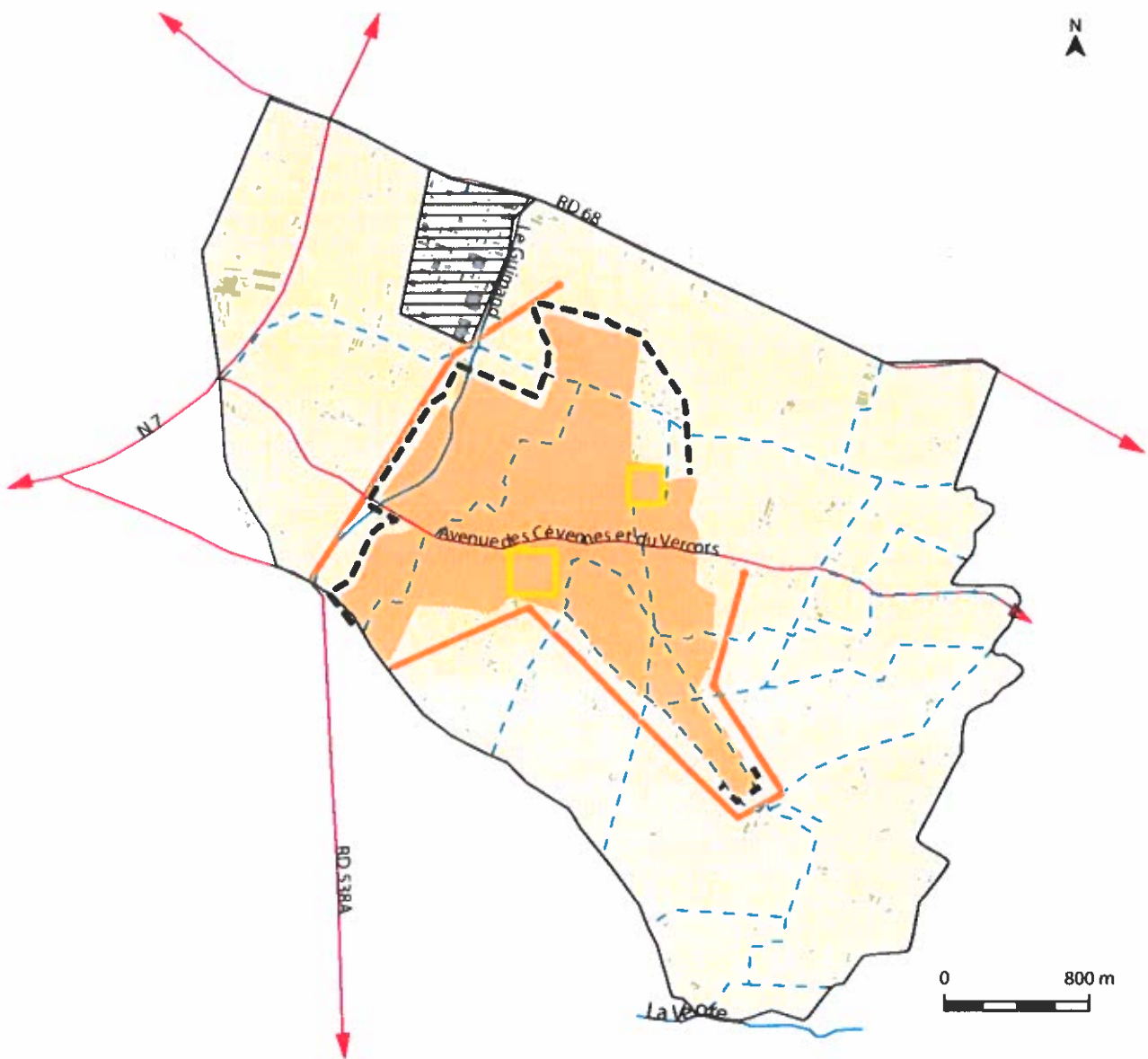
Le centre-bourg de la commune comporte encore de grandes emprises foncières disponibles. Situés à l'intérieur du tissu urbain, la valorisation de ses potentiels d'urbanisation répond bien à l'objectif de limiter la consommation foncière des terres agricoles et naturelles et donc de maintenir les limites actuelles de l'enveloppe bâtie.

En matière de développement économique, il est également important de **valoriser les potentiels d'urbanisation situés dans la zone d'activités du Guimand** afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le foncier existant. Il s'agit ainsi de densifier la zone de manière à ne pas entraver l'activité des entreprises existantes et de pérenniser l'activité agricole environnante sans extension des limites de la ZAE.

Le projet communal a donc pour objectif de maintenir les limites actuelles de l'enveloppe bâtie afin de répondre à la problématique de l'étalement urbain et de prendre en compte les continuités écologiques, le risque d'inondation et les nuisances liées à la zone d'activités.

La diffusion de l'urbanisation dans l'espace agricole reste un phénomène important sur le territoire de Malissard. Afin de maintenir les limites de l'enveloppe bâtie et de ne pas dépasser le front urbain défini par le SCOT du Grand Rovaltain, il est important d'appliquer le **principe de la constructibilité limitée dans la plaine agricole afin de ne pas encourager le développement de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe bâtie.**

Un développement communal maîtrisé



Hiérarchiser les potentiels d'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie

- Hiérarchiser les potentiels d'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie afin de limiter la consommation foncière.
- Valoriser les potentiels d'urbanisation situés dans la zone d'activité du Guimand afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le foncier existant.
- Secteurs potentiels de développement urbain

Maintenir les limites actuelles de l'enveloppe bâtie

- Le front urbain
- Un développement urbain contraint par les éléments naturels (inondations, trame verte) et technologique (zone d'activité du Guimand, zone de bruit de l'aérodrome, pipeline)
- Appliquer le principe de constructibilité limitée dans la plaine agricole

2.1.3. Prendre en compte les futurs besoins en logements sociaux et diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels

Le diagnostic territorial a révélé que la part des résidences principales dans la répartition des logements de la commune n'a cessé d'augmenter passant de 88% en 1975 à 97% depuis 2007. Face à cette hausse il a été constaté une diminution très nette de la part des logements vacants et des résidences secondaires qui atteignent respectivement 2% et 1%. Le parc de logements communal est dominé à 86% par des ménages propriétaires. Seulement 11% des ménages sont locataires et 2% sont locataires d'un logement social. Ce déséquilibre au détriment du parc locatif ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins des parcours résidentiels et par extension limite les possibilités de captation de nouveaux habitants.

Le projet communal a pour objectif de prendre en compte les futures évolutions démographiques et de **favoriser la diversification de l'offre de logements à la forme fois en termes de statut et de forme**, pour proposer un parc qui s'adresse à l'ensemble des parcours résidentiels. Cela permettra notamment de poursuivre la courbe de la croissance démographique.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de **produire 30% de logements sociaux, soit environ 54 logements**, en cohérence avec les objectifs imposés par les réglementations en vigueur et notamment le Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo.

En ce qui concerne les formes urbaines, la maison individuelle prédomine fortement représentant 94% du parc de logements. Le développement urbain futur devra **favoriser des formes urbaines plus variées et qui s'intègrent dans l'existant**: collectif, intermédiaire, individuel groupé, individuel pur.

2.2. Malissard : un pôle périurbain à Valence qui doit être consolidé

2.2.1. Mener une réflexion sur l'évolution du parc d'équipements

Les équipements publics jouent un rôle fondamental dans l'attractivité de la commune. La croissance démographique qu'a connu Malissard à partir des années 1970, s'est accompagnée de la création d'équipements publics de proximité.

Malissard compte aujourd'hui une école primaire et une école maternelle. Si l'école primaire dispose de capacité encore suffisante en matière d'accueil, ce n'est pas le cas de l'école maternelle. **L'accueil de nouvelle population, via notamment le projet de la Trésorerie, impose à la commune d'agrandir l'école maternelle et la cantine.**

Les activités associatives et sportives, nombreuses sur la commune, disposent de locaux et d'installations limités pour accueillir de nouveaux adhérents. **La commune a ainsi pour ambition de développer un pôle sportif au Sud de la commune. Cela permettrait notamment de libérer du foncier en centre-bourg afin d'agrandir les équipements scolaires en fonction des futurs besoins.**

La commune n'a cependant pas d'objectif en matière de développement culturel et touristique.

2.2.2. Développer et pérenniser l'offre commerciale de la commune

La commune de Malissard compte aujourd'hui plusieurs commerces de proximité : une boulangerie, une supérette, un tabac-presse, un centre d'esthétique, un coiffeur, une auto école, une pharmacie. La commune rencontre des difficultés pour maintenir ses commerces en activité et principalement la supérette. En effet, la proximité avec Chabeuil, Valence et Beaumont-lès-Valence, mais également les difficultés de stationnement en centre-bourg, limitent le bon fonctionnement des commerces. Autre aspect, les locaux commerciaux du centre-bourg sont sous-dimensionnés et ne permettent pas de pérenniser l'activité en place. Par exemple, la pharmacie, qui souhaite se développer davantage, dispose d'un local trop petit, tout comme la boulangerie.

Le projet communal a pour ambition de pérenniser l'offre commerciale en centre-bourg et de la développer au niveau du secteur de la Trésorerie afin de proposer des locaux plus adaptés aux besoins et aux activités.

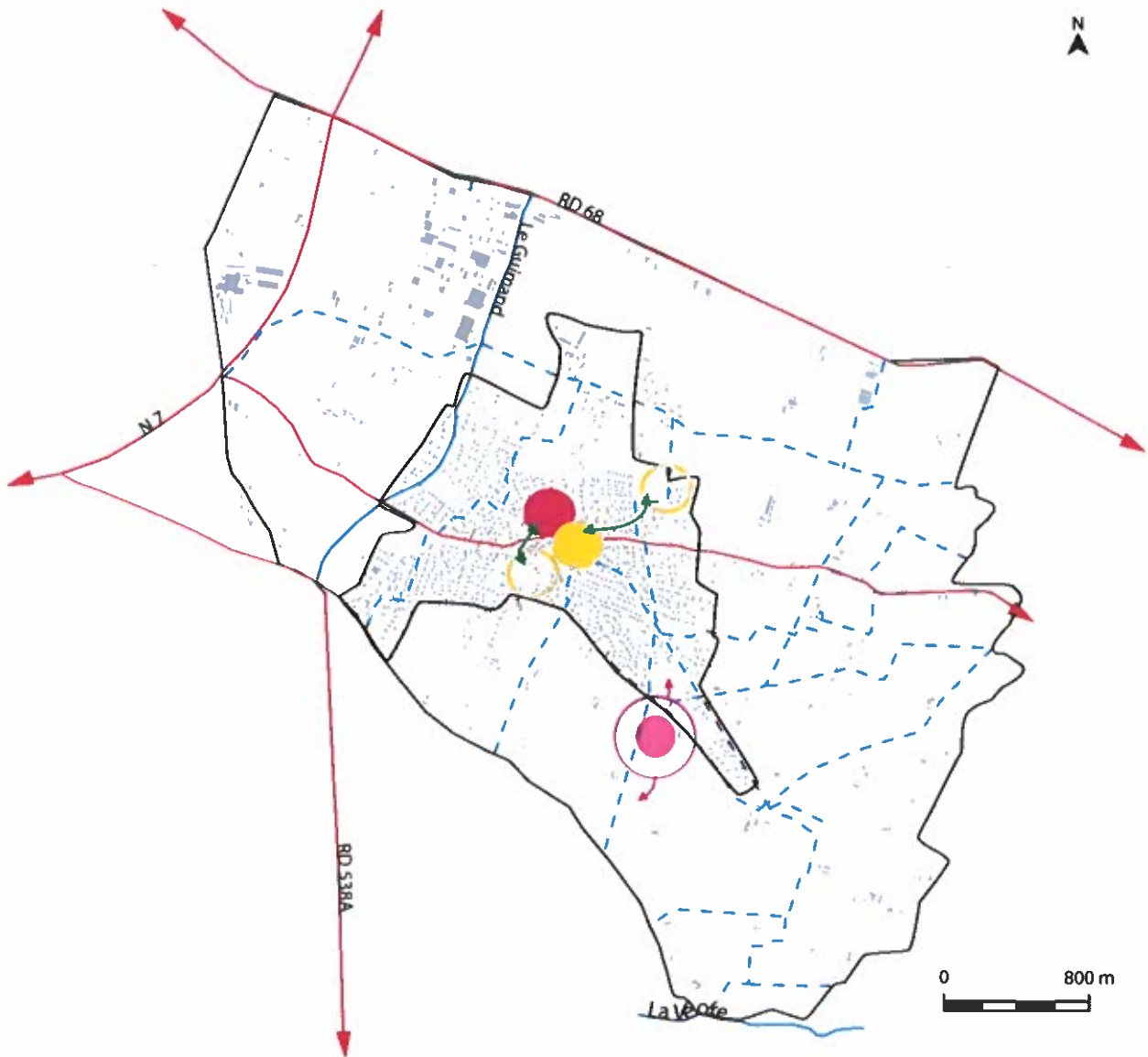
Le niveau d'équipement du territoire en matière de communication numérique constitue un critère de choix d'implantation pour les habitants et les activités. La zone artisanale est déjà équipée de la fibre, qui va également être développée dans toutes les nouvelles constructions.

2.2.3. Favoriser les modes doux dans les déplacements quotidiens

L'équipement des ménages en matière de véhicules est important sur la commune de Malissard. 96% des ménages disposent d'au moins un véhicule. Ce fort taux de motorisation doit être mis en parallèle avec l'importance des déplacements domicile-travail, la majorité des actifs de la commune travaillant dans une autre commune de la Drôme. Ainsi, plus de 90% des actifs utilisent la voiture, un camion ou une fourgonnette pour se rendre au travail quotidiennement, d'autant que la desserte en transport en commun et le cadencement des navettes sont jugés trop modestes par les habitants.

Afin de favoriser les modes doux dans les déplacements quotidiens, le projet communal souhaite développer dans toutes les nouvelles opérations des aménagements favorisant les déplacements à pied ou à vélo.

Un pôle périurbain à Valence qui doit être consolidé



Mener une réflexion sur l'évolution du parc d'équipements

- Des équipements scolaires en centre-bourg à faire évoluer en fonction de la croissance démographique
- Développer un pôle sportif au Sud de la commune

Développer et pérenniser l'offre commerciale de la commune

- Pérenniser l'offre commerciale en centre-bourg
- Développer l'offre commerciale dans les futurs projets d'aménagement

Favoriser les modes doux dans les déplacements quotidiens

- Développer dans toutes les nouvelles opérations, des aménagements favorisant les déplacements doux

2.3. Une commune attentive à la qualité de son environnement

2.3.1. Maintenir l'activité agricole du territoire et préserver les terres à forte valeur ajoutée

Malgré un recul de la Surface Agricole Utile sur le territoire de Malissard, le diagnostic fait ressortir l'importance de l'activité agricole sur la commune. En effet, hormis l'emprise de l'enveloppe bâtie et de la zone d'activités du Guimand, **l'ensemble du territoire est avant tout occupé par des terres agricoles**. Les grandes cultures céréalières dominent ainsi le paysage, avec quelques vergers à l'Ouest de la commune. **Les terres agricoles situées au Sud-Est ont une forte valeur ajoutée du fait notamment de la présence de l'eau.**

Le projet communal vise à maintenir l'activité agricole et préserver les terres à forte valeur ajoutée du fait de leur irrigation et de la qualité des sols. La pérennisation de cette activité implique de réduire au maximum les possibilités d'extension urbaine au détriment des espaces agricoles, en menant une stratégie de modération de la consommation foncière.

2.3.2. Assurer le maintien des continuités écologiques

La commune de Malissard se caractérise par un relief de vastes plaines agricoles qui participent de la fonctionnalité écologique du territoire. C'est également un espace terrestre à la perméabilité moyenne dans sa partie Ouest. **Le corridor d'importance régional au Sud correspond à la Véore, le corridor vert identifié par le SCOT entre le Guimand et la N7 et le corridor vert et bleu du Guimand, participent à la richesse écologique de la commune, une richesse qu'il convient de préserver.** Le développement de l'urbanisation et plus particulièrement l'étalement urbain constituent une fragmentation des espaces naturels ayant des conséquences négatives sur les milieux, la biodiversité et les espèces.

L'omniprésence de l'eau, via notamment les canaux comme celui du Beal Crapaud et l'espace de plaine, permettent le développement d'une faune diversifiée : Alouette des Champs, Castor d'Europe, Ecureuil Roux ...

Afin de préserver au mieux et de faire évoluer cet espace naturel, le PLU a pour objectif de limiter la consommation foncière en dehors du tissu urbain, en privilégiant en priorité un développement urbain au sein de l'enveloppe bâtie.

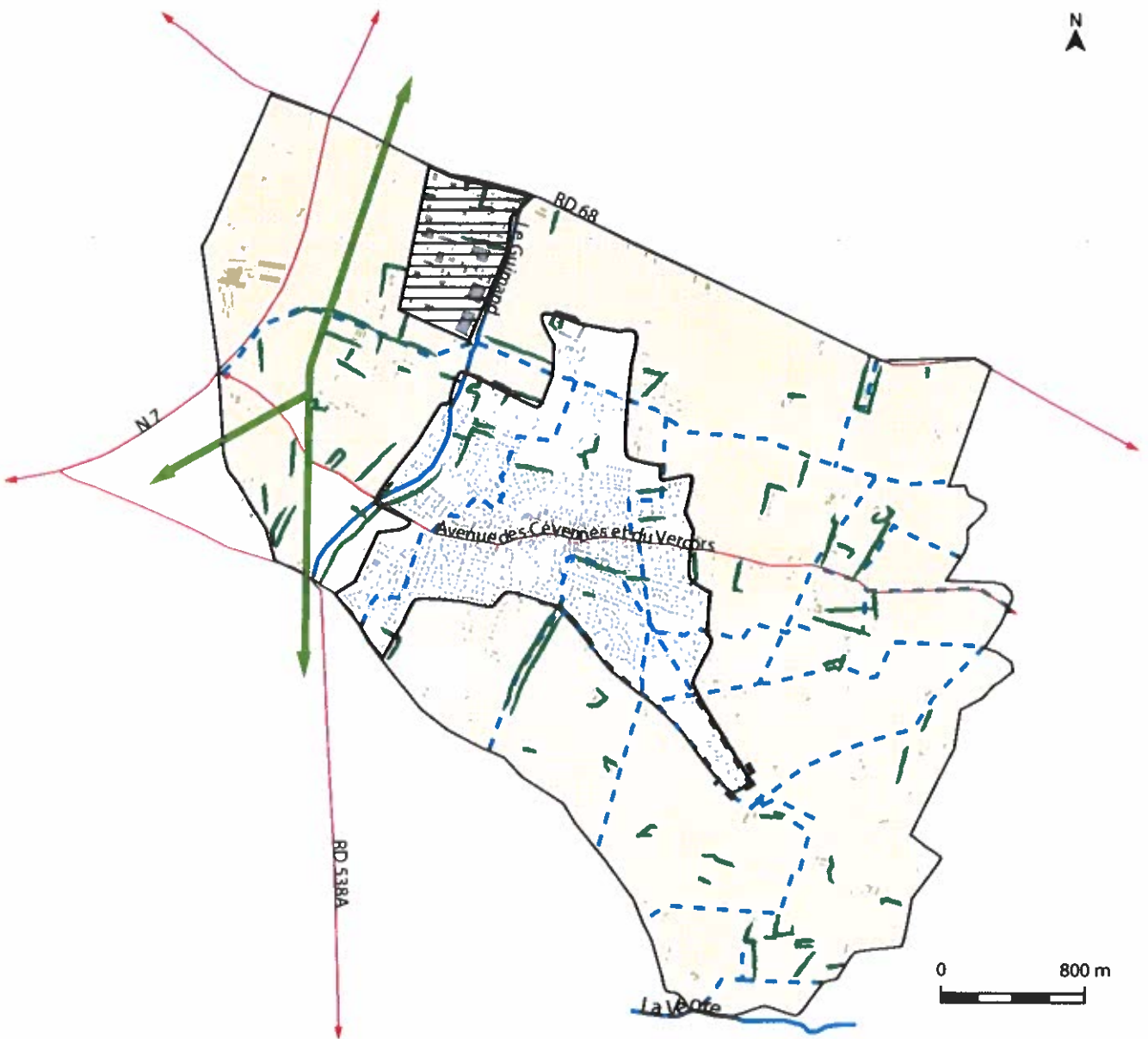
2.3.3. Valoriser le cadre de vie de la commune en limitant l'impact écologique de son urbanisation et en préservant son paysage

Le paysage de Malissard reste **un espace de transition entre l'urbain et les piémonts du Vercors**. Ce paysage de vastes plaines reste **ponctué de quelques haies** qui rythment le paysage et **qu'il convient de préserver**. Cela permettra de valoriser le cadre de vie de la commune mais également de protéger les habitats de la faune en place sur la commune.



Le développement pavillonnaire sous forme de lotissement, reste très présent sur la commune. **L'omniprésence des clôtures en dur représente une fermeture du paysage urbain et rural et reste un point négatif au déplacement de la faune.**

Le projet communal vise ainsi à préserver et valoriser les caractéristiques paysagères existantes. La stratégie d'urbanisation future doit optimiser le foncier au sein des tissus bâtis afin de limiter l'étalement urbain. Il s'agit également d'assurer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage. La commune souhaite ainsi favoriser les clôtures végétalisées, en diversifiant les haies et priorisant les essences locales. Enfin, la commune sera attentive à la qualité paysagère des espaces bâtis et à son impact écologique à travers les nouveaux projets d'aménagement.



Une commune attentive à la qualité de son environnement



Assurer le maintien des continuités écologiques

-  La trame verte : un espace de continuité à préserver
-  La trame verte et bleue du Guimand à préserver

Valoriser le cadre de vie de la commune

-  Canaux et eaux souterraines, un réseau hydrographique omniprésent sur la commune et à préserver
-  Un réseau de haie à préserver

Maintenir l'activité agricole du territoire

-  La plaine agricole de grandes cultures

2.3.4. Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement urbain futur

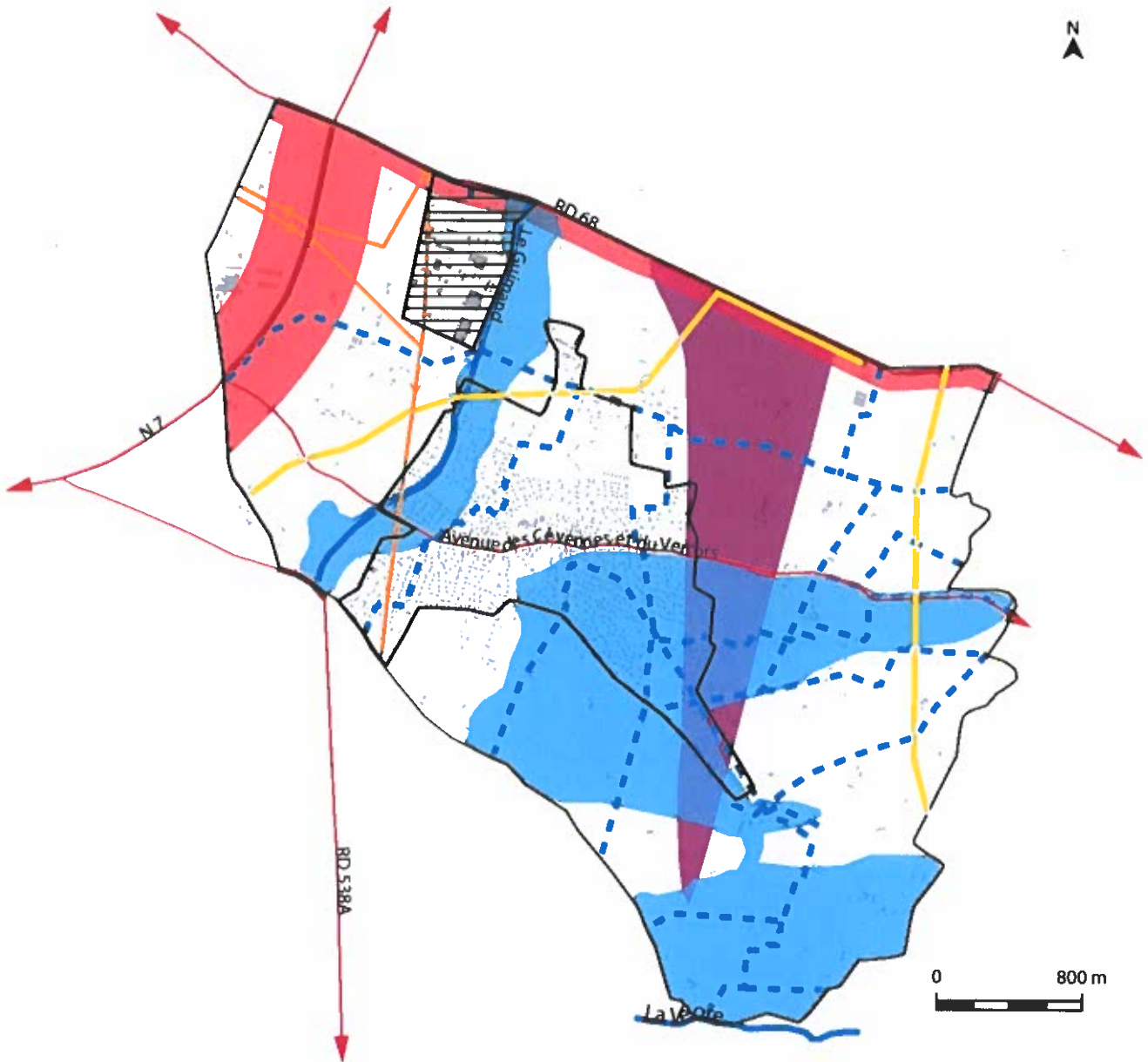
La commune est concernée par un **risque d'inondation défini par le PPRI**. Son réseau hydrographique, encore mal connu, reste très important. L'imperméabilisation des sols ne ferait qu'accentuer cet aléa. La commune tient ainsi à rappeler l'importance de l'entretien des cours d'eau et du végétal le long du réseau hydrographique et notamment des canaux comme celui du Béal Crapaud. La présence de végétal le long des cours d'eau apparaît également comme un point important de la circulation de la faune.

La commune est également concernée par des nuisances avec **l'aérodrome de Valence Chabeuil**, la proximité de la **National 7**, de la **zone d'activité du Guimand** et le **pipeline**.

L'ensemble de ses facteurs réduisent l'espace constructible de la commune.

Le PLU vise ainsi à prendre en compte ses risques et nuisances dans le développement urbain futur. Le projet a pour objectif de valoriser le réseau hydrographique et de réduire les potentiels d'urbanisation le long du Béal Crapaud et du Guimand, et de prendre en compte les nuisances générées par les infrastructures de transport et d'activités. Il s'agit par ailleurs de mieux appréhender la connaissance des aléas existants sur la commune.

Prendre en compte les risques et les nuisances



Prendre en compte les risques naturels

- Le Guimand et la Véore
- - - Canaux et eaux souterraines
- Prendre en compte le risque d'inondation (PPRI)

Prendre en compte les nuisances

- ▨ La zone du Guimand
- Lignes à haute tension
- Canalisations de transport d'hydrocarbure liquide
- Nuisances sonores : des infrastructures de transports génératrices de bruit : la Nationale 7 et l'aérodrome de Valence-Chabeuil

Le Maire, Jean-Marc VALLA
« Vu pour rester annexé à mon arrêté n° 115/2020 du 26/11/2020 »



COMMUNE DE MALISSARD

DEPARTEMENT DE LA DROME



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE EXPLICATIVE

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

Dossier arrêté par le Conseil Municipal le 20 décembre 2016

Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 17 octobre 2017

Modification simplifiée n°1 du PLU



Elément	
Titre du document	Notice explicative
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1
Version	Novembre 2020
Rédacteur	CAAL
Vérificateur	ANBE
Chef d'agence	ANBE



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

Table des matières

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION.....	4
2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT.....	6
3. LES EVOLUTIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	10

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par délibération en date du 12 Novembre 2020, la commune de Malissard a prescrit la modification son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 Octobre 2017.

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier ces dispositions, à condition que les changements apportés au PLU n'ont pas pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire une zone naturelle N, une zone agricole A ou un espace boisés classé ;
- réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisme une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure envisagée est celle de la **modification simplifiée** du PLU.

En effet, cette procédure peut être adoptée lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer les possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ainsi, les évolutions souhaitées pour le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Malissard entrent dans le champ de la modification allégée puisqu'elles ont pour objectifs :

- de modifier l'article 10 concernant la hauteur des constructions (majorer de moins de 20% de la hauteur des constructions) ;
- de modifier l'article 11 concernant la hauteur des clôtures par rapport à aux voies et emprises publiques ;
- de modifier l'article 2 de la zone 1AU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant le pourcentage de la servitude mixité sociale sur le secteur de la Trésorerie Est.

2. LES EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Cette modification a pour objectif de modifier :

- l'article 10 concernant la hauteur des constructions en zones UB, 1AU et UL,
- l'article 11 concernant la hauteur des clôtures en zones UA, UB et UL
- l'article 2 de la zone 1AU concernant le pourcentage de logements sociaux à réaliser sur le secteur de la Trésorerie Est.

La modification de l'article 10 : hauteur des constructions

Afin d'assurer une harmonie architecturale au sein des zones et entre les différentes zones du Plan Local d'Urbanisme, et de rendre les projets compatibles avec le règlement (prise en compte des pentes de toit), les constructions en zone UB et 1AU devront respecter une hauteur maximum fixée à 9 mètres contre 8 mètres dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en octobre 2017. Cette modification du règlement s'applique également à la zone UL afin de permettre la réalisation de bâtiments destinés aux activités sportives.

Zones	Avant modification	Après modification
Zones UB et 1AU	<p>La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. La hauteur maximum est fixée à 8 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.</p> <p>La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres.</p> <p>La hauteur sur limite d'un bâtiment implanté sur limite séparative doit être au maximum de 4,50 mètres.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres.</p> <p>La hauteur sur limite d'un bâtiment implanté sur limite séparative doit être au maximum de 4,50 mètres.</p> <p>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.</p>
Zone UL	<p>La hauteur maximum est fixée à 8 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.</p> <p>La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres.</p> <p>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.</p>	<p>La hauteur maximum est fixée à 9 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.</p> <p>La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3,50 mètres.</p> <p>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.</p>

La modification de l'article 11 : aspect extérieur des constructions

La modification de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions concerne avant tout la hauteur des clôtures le long des voies (publiques ou privées). Pour assurer une intimité des unités foncières des habitations par rapport aux voies et de permettre la mise en place de portail, dont la hauteur standard est de 1,50 mètre, la hauteur des clôtures est passée de 1,20 mètre à 1,60 mètre dans les zones UA, UB et UL.

Zones	Avant modification	Après modification
<p>Zone UA, UB, UL</p>	<p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ou non de grilles, grillages, lisses sans que la hauteur totale ne puisse excéder 1,20 mètre de hauteur. - Soit une haie végétale mixte. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

La modification de l'article 2 de la zone 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La modification de l'article 2 de la zone 1AU concernant le pourcentage de logements sociaux à réaliser sur le secteur de la Trésorerie Est. La commune de Malissard devrait être soumise à court terme au dispositif de la loi SRU imposant un objectif de production de 20% de Logements Locatifs Sociaux sur l'ensemble des résidences principales. A ce jour, la commune dispose de 2,3% de Logements Locatifs Sociaux sur son territoire. Ainsi, sur le secteur de la Trésorerie Est (propriété communale) la commune souhaite augmenter le pourcentage de logements sociaux à produire : de 40% (environ 16 logements) à 60% (environ 21 logements) sans modification de la densité ni du nombre de logements total à réaliser sur ce secteur.

Zones	Avant modification	Après modification
Zone 1AU	<p>c) Les dispositions suivantes sont en outre applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 27% sur le secteur de la Trésorerie Ouest, ○ 40% sur le secteur de la Trésorerie Est ○ 40% sur le secteur du centre bourg 	<p>c) Les dispositions suivantes sont en outre applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 27% sur le secteur de la Trésorerie Ouest, ○ 60% sur le secteur de la Trésorerie Est ○ 40% sur le secteur du centre bourg

3. LES EVOLUTIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En complément de la modification de l'article 2 du règlement écrit de la zone 1AU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont également été modifié afin d'inscrire le nouveau pourcentage de logements sociaux attendu sur le secteur de la Trésorerie Est.

ANNEXE 1

Personne ressource

Madame DOREE - DGS
dgs@mairie-de-malissard.fr

Le Maire, Jean-Marc VALLA
« Vu pour rester annexé à mon arrêté n° 115/2020 du 26/11/2020 »



**FICHE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
DOCUMENT D'URBANISME**

I. Intitulé du projet et son état d'avancement

Procédure concernée	Type de document	Territoire concerné
Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	Plan Local d'Urbanisme (PLU)	Commune de Malissard (26)

II. Coordonnées

Personne publique responsable (compétente pour conduire la procédure d'urbanisme)	Commune de Malissard Monsieur Jean-Marc Valla - Maire
Courriel	contact.accueil@mairie-de-malissard.fr

III. Caractéristiques générales du projet

3.1. Votre territoire est-il actuellement couvert par un SCOT ?

OUI - Le SCOT du Grand Rovaltain approuvé le 17 Janvier 2017.
Aucune révision du SCOT n'est en cours.

3.2. Votre territoire est-il actuellement couvert par un PLU ou une carte communale ?

OUI - Le PLU de la commune de Malissard a été approuvé le 17 Octobre 2017. Ce document n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a pour objet :

- de modifier l'article 10 concernant la hauteur des constructions (de 8 mètres à 9 mètres) dans les zones UB, 1AU et UL ;
- de modifier l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions et notamment la hauteur des clôtures sur voies (de 1,20 mètre à 1,60 mètre) dans les zones UA, UB et UL ;
- de modifier l'article 2 de la zone 1AU et notamment le pourcentage de logements sociaux à réaliser sur le secteur de la Trésorerie Est (de 40% à 60%) sans modification du nombre total de logements à produire ;
- de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'intégrer le nouveau pourcentage de logements sociaux à produire sur le secteur de la Trésorerie Est.

3.3. Quelles sont les caractéristiques générales du territoire ?

Nombre d'habitants concernés (dernier recensement général) 3 201 habitants en 2017

Superficie du territoire 10,17 km²

Répartition actuelle des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

Répartition des surfaces du Plan Local d'Urbanisme de 2017	
Zones	Superficie (ha)
La zone UA	9 hectares
La zone UB	130,8 hectares
La zone UI	31,2 hectares
La zone UL	2,4 hectares
Total des zones urbaines	173,4 hectares
La zone 1AU	7,1 hectares
Total des zones à urbaniser	7,1 hectares
La zone A	824 hectares
Total des zones agricoles	824 hectares
La zone N	8,4 hectares
La zone NL	3,9 hectares
Total des zones naturelles	12,3 hectares

3.4. Quelles sont les grandes orientations d'aménagement ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Malissard s'articule autour de trois grandes orientations :

ORIENTATION 1. UN DÉVELOPPEMENT COMMUNAL MAÎTRISÉ

- Maîtriser la consommation foncière de la commune
- Maintenir les limites actuelles de l'enveloppe bâtie
- Prendre en compte les futurs besoins en logements sociaux et diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels

ORIENTATION 2. MALISSARD : UN PÔLE PÉRIURBAIN A VALENCE

- Mener une réflexion sur l'évolution du parc d'équipements
- Développer et pérenniser l'offre commerciale de la commune
- Favoriser les déplacements quotidiens

ORIENTATION 3. UNE COMMUNE ATTRACTIVE A LA QUALITÉ DE SON ENVIRONNEMENT

- Maintenir l'activité agricole du territoire et préserver les terres à forte valeur ajoutée
- Assurer le maintien des continuités écologiques
- Valoriser le cadre de vie de la commune en limitant l'impact éconologique de son urbanisation et en préservant son paysage
- Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement urbain futur

3.5. Quels sont les objectifs du projet ? Dans quel contexte s'inscrit-il ?

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Malissard a pour objectif :

- modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions en zones UB, 1AU et UL (de 8 mètres à 9 mètres)
- modification de la hauteur des clôtures en zones UA, UB et UL (de 1,20 mètre à 1,60 mètre)
- modification du taux de logements locatifs sociaux pour l'OAP Trésorerie Est (de 40% à 60%)

3.6. Le projet concerne-t-il la création d'une Unité touristique nouvelle ?

NON

3.7. Le projet est-il en lien avec d'autres procédures ?

Sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) ?

NON

Fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?

NON

3.8. Quel est le contexte du projet ? Est-il concerné par ...

Les dispositions de la Loi Montagne ?

NON

Les dispositions de la Loi Littoral ?

NON

Un (ou plusieurs) SDAGE ou SAGE ? si oui le(s)quel(s) ?

Oui, la commune de Malissard est concernée par :
- le SDAGE Rhône-Méditerranée
- le SAGE de la Molasse Miocène du bas Dauphiné et des alluvions de la plaine de Valence

Appartenance de la commune à une communauté de communes, un pays, une agglomération, un parc régional ...

La commune de Malissard fait partie de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo.

3.9. Dans le cadre d'une procédure d'évolution portant sur un secteur prévu, préciser le secteur concerné par le projet ?

IV. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine

4.1. Présentation du projet	
A quel type de commune appartenez-vous ?	Commune péri-urbaine de première couronne
Si le projet permet la création de logements, précisez :	
Sur les 10 dernières années, quelle est la tendance démographique actuelle : augmentation de la population, stagnation, baisse du nombre d'habitants ?	
Combien d'habitants supplémentaires le projet permettra-t-il d'accueillir ? A quelle échéance ? Quels besoins en logements cela créera-t-il ? Combien de logements en dents creuses ? Combien de logements en extension de l'enveloppe urbaine ? Combien de logements seront réhabilités ?	
Combien de logements vacants la commune compte-t-elle ?	
Quels taux de rétention foncière le projet applique-t-il ?	
Quelle est la superficie des zones qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation ?	
Quelle sera la surface moyenne par logement ?	
Par quels moyens prévoyez-vous de maîtriser l'enjeu de consommation d'espace ?	
Si le projet permet l'implantation d'activités économiques, industrielles ou commerciales, précisez :	
Cette zone est-elle identifiée dans le SCOT ?	
Quelle est la surface des zones d'activités prévues ? S'agit-il d'implantation sur de nouvelles zones ou sur des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation ?	
S'il existe déjà une ou des zones d'activités sur le territoire : Quelles est leur surface actuelle (occupée et disponible) ? Quel est leur taux d'occupation ?	
S'il existe déjà une ou des zones d'activités à l'échelle de l'intercommunalité et du SCOT : Quelles est leur surface actuelle (occupée et disponible) ? Quel est leur taux d'occupation ?	
Le projet permet-il l'ouverture de toute cette surface en un fois ? Prévoit-il un phasage ? Lequel et comment s'applique t-il ?	

4.2. Espaces agricoles, naturels ou forestiers	
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des espaces agricoles ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des espaces boisés ?	NON
Dans le cadre d'une procédure d'évolution, le projet concerne-t-il des zones identifiées naturelles, forestières ou agricoles protégées au titre d'un document d'urbanisme existant ?	NON
4.3. Milieux naturels sensibles et biodiversité	
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement une zone NATURA 2000 à proximité ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un parc naturel national ou régional ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement une réserve naturelle nationale ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un espace naturel sensible ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement une ZNIEFF de type I ou II ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un arrêté préfectoral de biotope ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement une ou des zones humides soit par inventaire soit par expertise pédologique ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un ou des cours d'eau identifiés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L214-17 du Code de l'environnement ?	NON
4.4. Continuités écologiques	
Y a-t-il eu à l'échelle locale ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques ?	OUI
Dans le SRCE, quels sont les éléments de la trame verte et bleue ?	Selon le SRCE, le territoire de la commune de Malissard apparaît avant tout comme un grand espace agricole participant de la fonctionnalité écologique du territoire. Il apparaît également comme un espace terrestre à perméabilité moyenne dans sa partie Ouest, classée en zone A dans le PLU. Le SRCE identifie également un corridor d'importance régionale à remettre en bon état au Sud de la commune, correspondant à la Véore et classé en zone N dans le PLU.
4.5. Paysage, patrimoine bâti	
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des sites classés ou projet de site classé ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des sites inscrits ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des sites patrimoniaux remarquables ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?	NON


4.6. Ressource en eau	
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des périmètres de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	NON
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs ?	OUI
Le système d'assainissement des eaux usées a-t-il une capacité suffisante pour répondre aux besoins présents et futurs du territoire ?	OUI
Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur le territoire ?	<p>Dans les secteurs urbanisés, les eaux pluviales de ruissellement sont collectées par des réseaux pluviaux puis infiltrées dans des fossés ou puits perdus.</p> <p>Un nouveau zonage pluvial est en cours d'élaboration dans le cadre d'un schéma directeur des eaux pluviales ; il fixera des prescriptions précises en termes de dimensionnement et de débit de rejet.</p> <p>La compétence gestion des eaux pluviales sur la partie urbaine de la commune appartient à la Communauté d'Agglomération depuis le 1er Janvier 2016.</p>
4.7. Sols et sous-sol	
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des sites et sols pollués ou potentiellement pollués ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement d'anciens sites industriels et activités de services ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrière ?	NON
4.8. Risques et nuisances	
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des risques ou aléas naturels ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un des plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'élaboration ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement des nuisances ?	NON
Le projet concerne-t-il directement ou indirectement un plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	NON
4.9. Air, énergie, climat	
Y a-t-il une desserte en transport collectif sur le territoire ?	OUI
Y a-t-il un PPA ?	NON
Y a-t-il des enjeux spécifiques relevés par le SRCAE ? le PCAET ?	NON
Y a-t-il un projet éolien ou de parc photovoltaïque ?	NON

V. ANNEXES

Règlement écrit (avant- après)	X
Plan de zonage (aucune modification)	X
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	X
Orientations d'Aménagement et de Programmation (avant-après)	X
La délibération prescrivant la procédure	X
Notice explicative	X

VI. SIGNATURE DU DEMANDEUR (personne publique responsable)

Date : 08/12/2020	Nom : VALLA LE MAIRE
Lieu : Mairie de MALISSARD Place de la Mairie 26120 MALISSARD	Prénom : Jean-Marc Signature



Le Maire, Jean-Marc VALLA
« Vu pour rester annexé à mon arrêté n° 115/2020 du 26/11/2020 »



COMMUNE DE MALISSARD

DEPARTEMENT DE LA DROME



PLAN LOCAL D'URBANISME

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



G2C Territoires
Les Portes du Dauphiné
69780 St Pierre de Chandieu

Commune de Malissard
Règlement

Élément		
Titre du document	Rapport de présentation	
Nom du fichier	Règlement	
Version	Septembre 2017	
Rédacteur	Carine Allard	CAAL
Vérificateur	Antoine BERTOZZI	ANBE
Chef d'agence	Antoine BERTOZZI	ANBE

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	8
Article 5 : Implantation des constructions hors agglomération le long des routes départementales	9
Article 6 : Plan d'Exposition au Bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence-Chabeuil	10
Article 7 : Lutte contre la prolifération de l'Ambroisie.....	11
Article 8 : Adaptations mineures	11
Article 9 : Rappels	11
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	30
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UL	37
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	43
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU	44
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	51
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	52
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	59
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	60
6. ANNEXES	65
Emplacements réservés	66
Liste des végétaux recommandés pour les haies	67
Nuancier de couleur retenu pour l'aspect extérieur des constructions	68
Nuancier de couleur retenu pour la couverture des toitures.....	69
Identification des éléments remarquables du patrimoine	70

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 5ème 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 exploitée 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 :

- De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- 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 ;
- 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 1er 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°2011201-0033 du 20 juillet 2011 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 1er 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** repérée 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 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 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

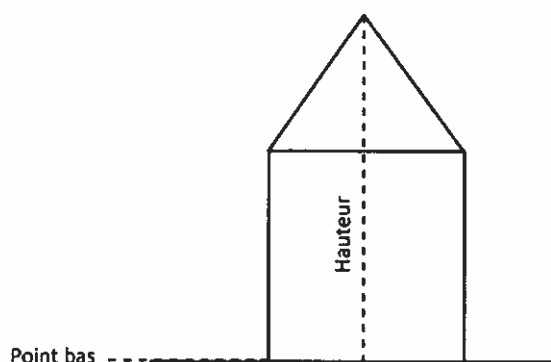
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

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.

Éléments 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 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

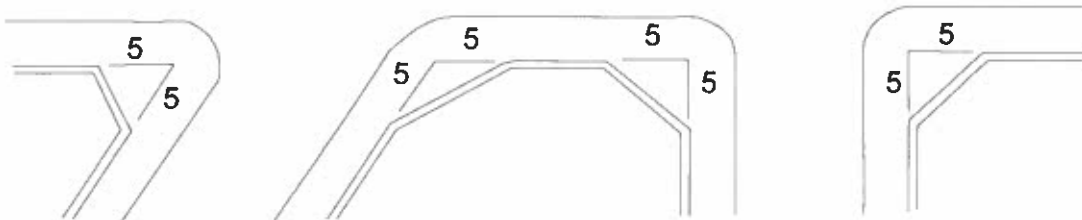
Le long des voies (publiques ou privées)

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins maçonnés, enduits, comprenant des couvertines d'1,20 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 ou non 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'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.
- une **trame de terrain cultivé protégé** visant à préserver la vocation agricole d'un secteur enclavé en milieu urbain. Cette parcelle est donc inconstructible au titre de l'article R 123-12 du Code de l'Urbanisme
- 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 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 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

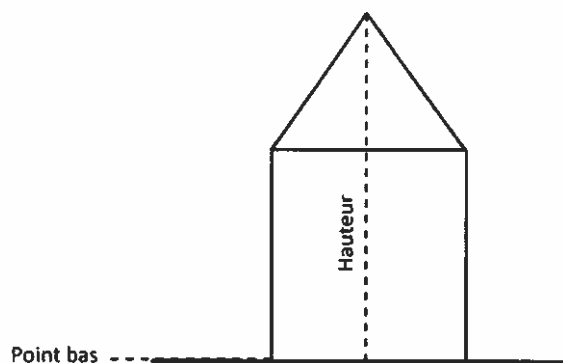
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres

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 **8 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 reporter 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.

Éléments 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 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

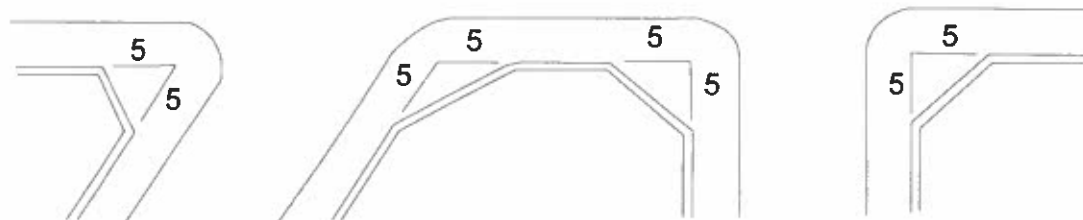
Le long des voies (publiques ou privées)

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins maçonnés, enduits, comprenant des couvertines d'1,20 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 ou non 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'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 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 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

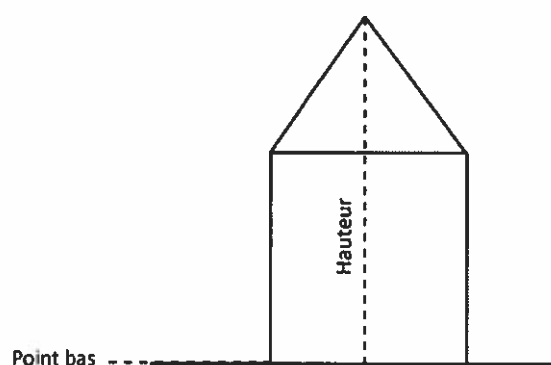
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de **3 mètres**.

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** repréées 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,
 - o les nouvelles constructions sont interdites en dehors des garages dont la surface est limitée à 20 m²,
 - o 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.
 - o 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 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 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 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

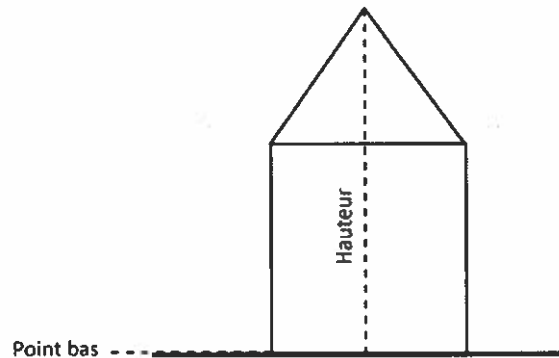
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au **minimum de 3 mètres**.

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 **8 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

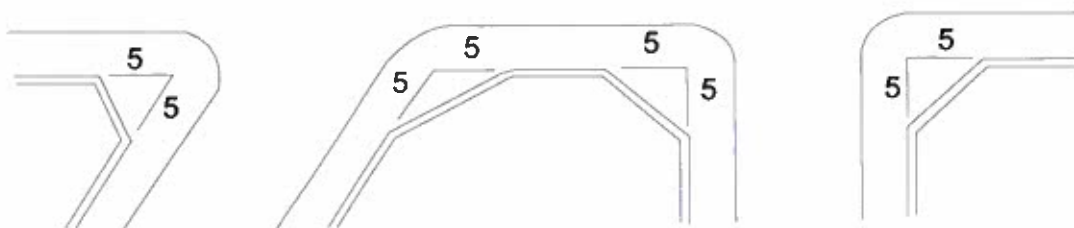
Le long des voies (publiques ou privées)

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins maçonnés, enduits, comprenant des couvertines d'1,20 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 ou non 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.

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 FUTURE

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,
 - 40% sur le secteur de la Trésorerie Est
 - 40% sur le secteur du centre bourg

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

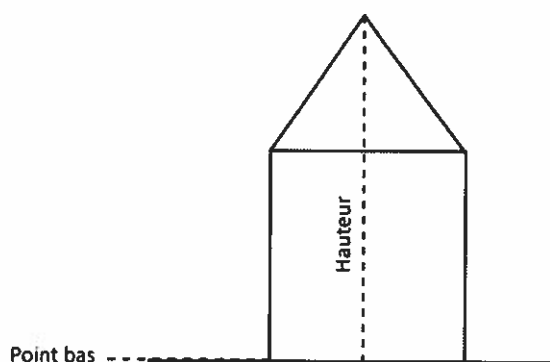
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

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 **8 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 chauffes-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 (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.

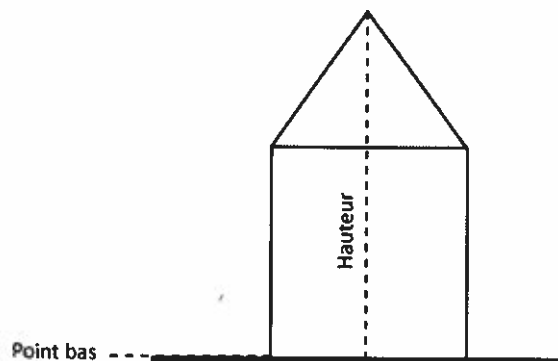
ARTICLE A 9. Emprise au sol

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 totale 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

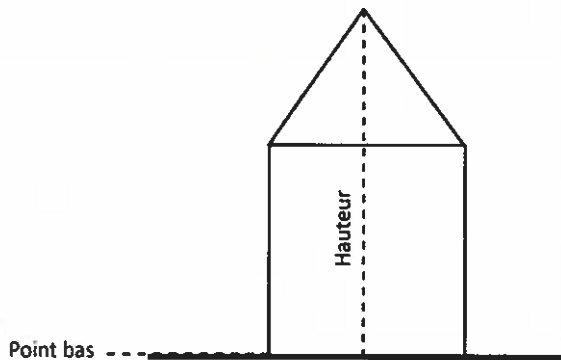
Sans objet.

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

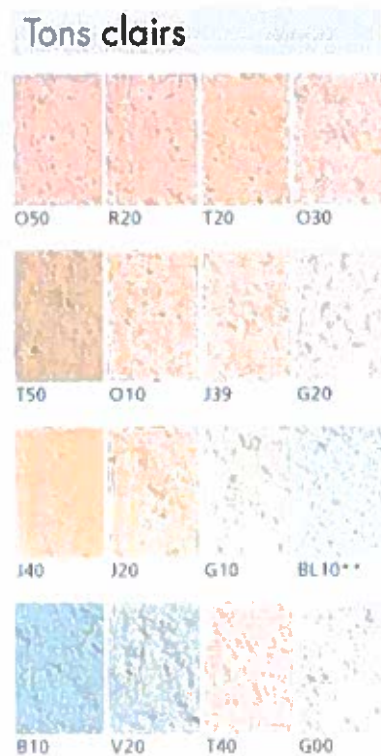
Nuancier de couleur retenu pour l'aspect extérieur des constructions

Seuls sont admis les tons clairs.

La photographie présent 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.



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



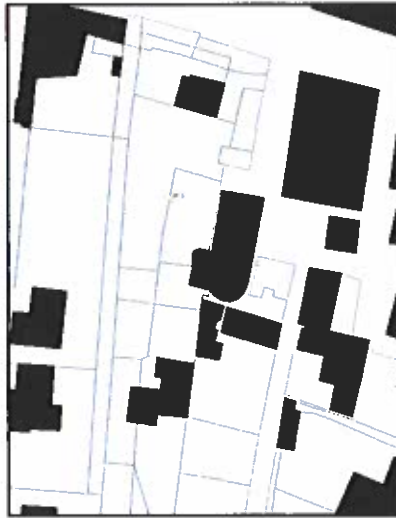
Intérêt/justification Patrimoine historique et culturel

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

Le Maire, Jean-Marc VALLA
« Vu pour rester annexé à mon arrêté n° 115/2020 du 26/11/2020 »



COMMUNE DE MALISSARD

DEPARTEMENT DE LA DROME



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE 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



Élément	
Titre du document	Règlement
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1
Version	Novembre 2020
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

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

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^{me} 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°2011201-0033 du 20 juillet 2011 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** repérée 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 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 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 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

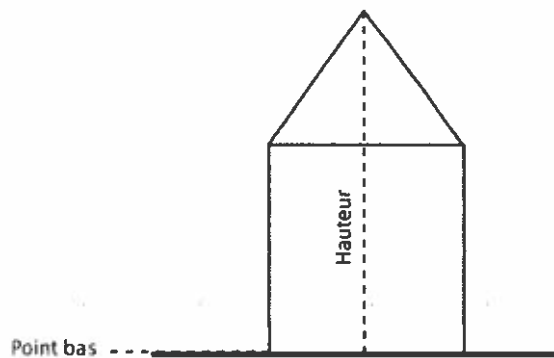
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

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 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 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

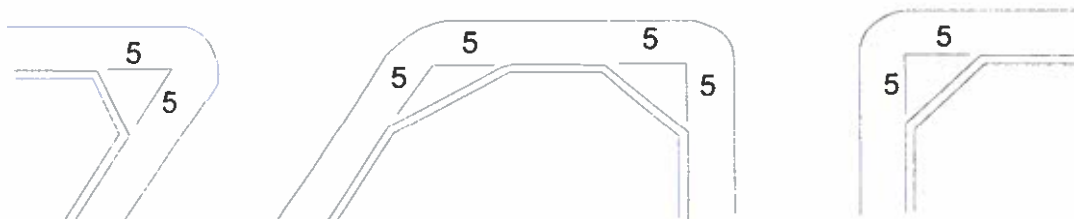
Le long des voies (publiques ou privées)

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.
- **une trame de terrain cultivé protégé** visant à préserver la vocation agricole d'un secteur enclavé en milieu urbain. Cette parcelle est donc inconstructible au titre de l'article R 123-12 du Code de l'Urbanisme
- **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

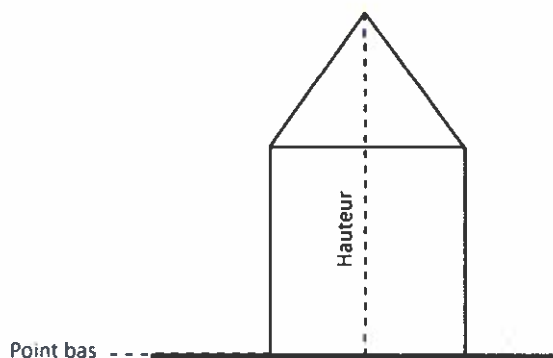
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres

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.

Éléments 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

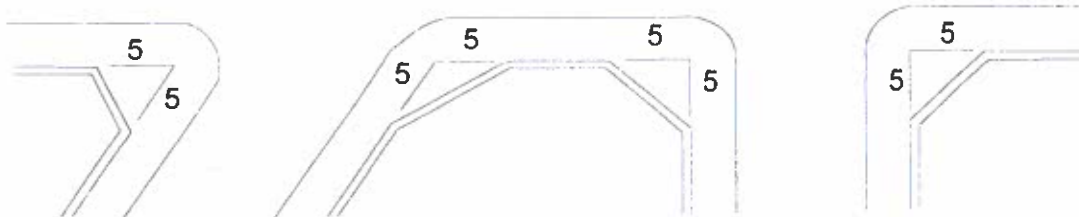
Le long des voies (publiques ou privées)

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 filiere 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   la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filiere 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 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 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

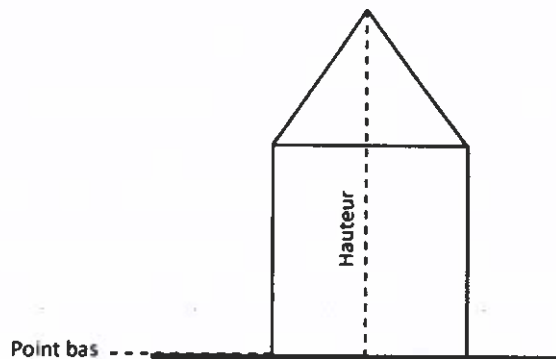
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de **3 mètres**.

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 claires-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** représentées 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 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 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 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

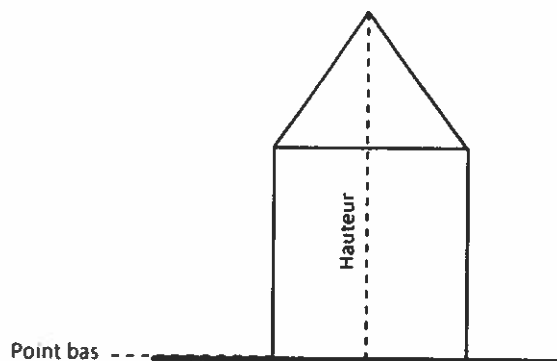
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

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

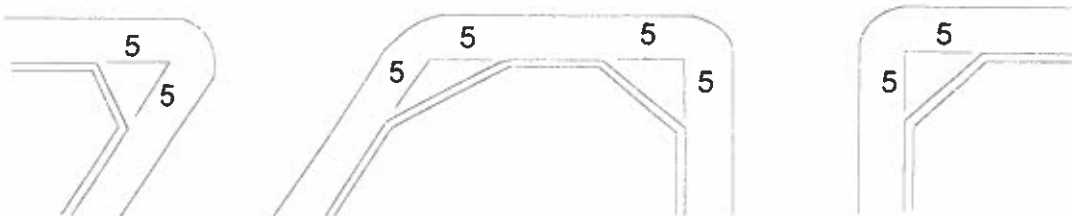
Le long des voies (publiques ou privées)

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 reprées 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

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 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 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

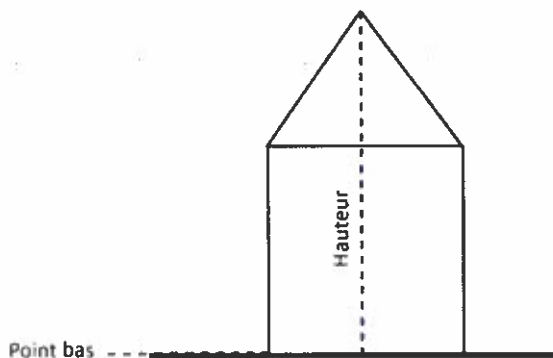
La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.

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 espaces 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**.

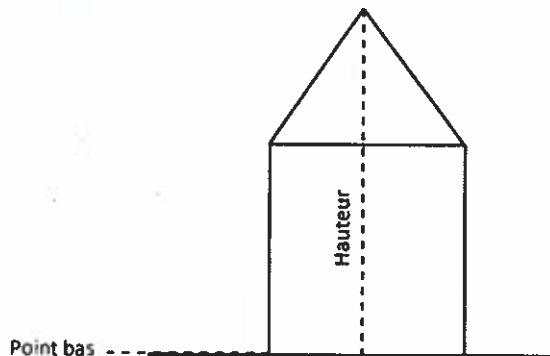
ARTICLE A 9. Emprise au sol

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 totale 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 faîtiage 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 faîtiage 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

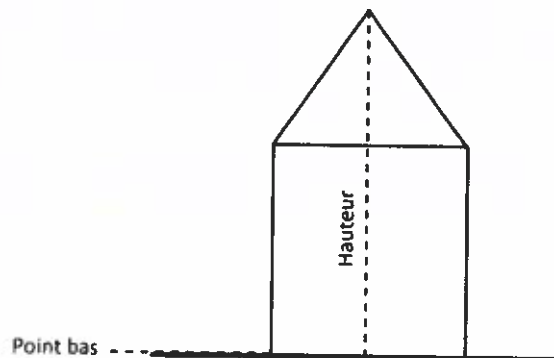
Sans objet.

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

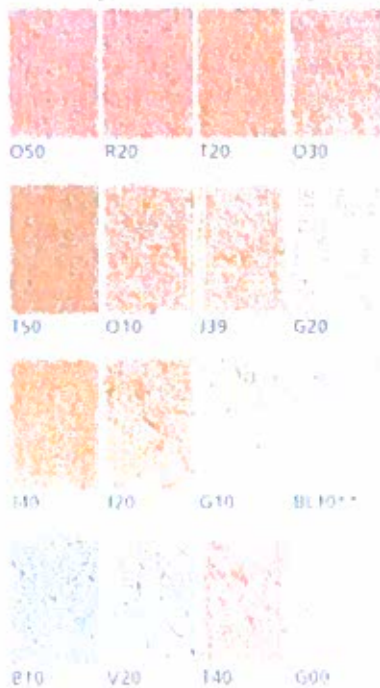
Seuls sont admis les tons clairs.

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

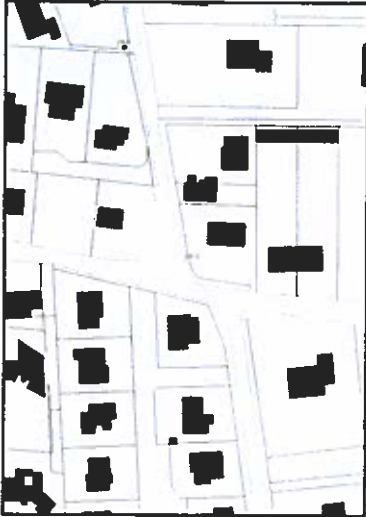





Vieux Toits



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

Le Maire, Jean-Marc VALLA
« Vu pour rester annexé à mon arrêté n° 115/2020 du 26/11/2020 »

COMMUNE DE MALISSARD

DEPARTEMENT DE LA DROME



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



G2C Territoires
Les Portes du Dauphiné
69780 St Pierre de Chandieu

Commune de Malissard
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elément		
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme	
Version	Septembre 2017	
Rédacteur	Carine Allard	CAAL
Vérificateur	Antoine Bertozzi	ANBE
Chef d'agence	Antoine Bertozzi	ANBE

Table des matières

1. PREAMBULE	4
2. LES PRINCIPES GENERAUX	6
2.1. Un développement de l'urbanisation dans les limites actuelles de l'enveloppe bâtie	7
2.2. L'eau dans les aménagements	8
2.3. La qualité paysagère des espaces bâtis	8
2.4. Les circulations et les réseaux au sein des secteurs de projet	8
2.5. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter	9
2.6. Une gestion intégrée	10
3. SITES DE PROJET ET PRESCRIPTIONS	11
3.1. Le secteur du centre-bourg	12
3.1.1. Etat initial du site	12
3.1.2. Les prescriptions	14
3.2. Les secteurs de la Trésorerie	16
3.2.1. Etat initial des sites	16
3.2.2. Les prescriptions	18

1. PREAMBULE

Dans son article L 151-6, le code de l'urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Selon l'article L 151-7, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destinée à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36.

Ainsi, les orientations orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement.

2. LES PRINCIPES GENERAUX

2.1. Un développement de l'urbanisation dans les limites actuelles de l'enveloppe bâtie

Avec le phénomène de périurbanisation qu'a connu Malissard à la fin des années 1960, la commune s'est progressivement développée, d'abord le long des axes de communication puis en grignotant progressivement l'espace agricole. L'urbanisation récente s'est ainsi déployée aussi bien au Sud-Est qu'à l'Ouest de la commune. Le développement de la commune est aujourd'hui contraint par le risque d'inondation, les nuisances sonores, le pipeline ou encore les continuités écologiques. Le projet de la commune de Malissard vise ainsi à développer son urbanisation future dans les limites actuelles de l'enveloppe bâtie, ce qui permettra à la fois de renforcer le village grâce au tènement situé entre l'avenue des Cévennes et la Rue du Stade, et de répondre aux objectifs de production de logements avec les grandes emprises foncières situées au Nord de l'enveloppe bâtie. A ces secteurs s'ajoutera une urbanisation plus ponctuelle au sein de l'enveloppe bâtie des zones urbaines.



2.2. L'eau dans les aménagements

Le paysage hydrographique de Malissard est important. Tout un réseau de canaux quadrillent la commune, qui est également traversé du Nord au Sud par le Guimand.

La commune est concernée par le risque d'inondation notamment dans sa partie Sud, Sud-Est et le long du Guimand.

Aussi l'objectif sur les sites de projet sera de limiter l'imperméabilisation des sols. D'une manière générale, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Des bassins de rétention paysager pourront également être mis en place. Ils permettront ainsi de mettre en place un réseau de collecte des eaux pluviales spécifiques totalement indépendant du réseau d'assainissement.

2.3. La qualité paysagère des espaces bâtis

La commune de Malissard se caractérise par une vaste plaine agricole ouverte. Certains secteurs d'urbanisation se situent en limite avec l'espace agricole, une situation qui nécessite de gérer au mieux les interfaces dans un objectif de limiter les « covisibilités » directes et les impacts forts de l'urbanisation dans le paysage.

L'un des enjeux majeur pour le projet de la commune de Malissard est d'assurer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage. La commune sera également attentive à la qualité paysagère des espaces bâtis à travers les nouveaux projets d'aménagement.

Dans cet objectif, les différentes voiries traversant les sites devront recevoir un traitement paysager de qualité. Les limites séparatives situées entre les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager. La création de haies d'essences locales participe à l'intégration paysagère des espaces bâtis et assure un cadre de vie de qualité.

2.4. Les circulations et les réseaux au sein des secteurs de projet

Dans le cadre des projets de la commune, le réseau viaire doit assurer une bonne desserte des sites dans leur globalité et anticiper l'évolution de Malissard. La création d'un maillage de voies hiérarchisées sera un objectif clé.

Les différentes voiries chercheront à se relier aux voiries existantes et affirmeront la destination de ces dernières. En effet, la desserte interne des sites se fera par un maillage de voiries secondaires qui se rattacheront aux axes existants longeant les sites de projet. Elles recevront un traitement qui affirmera leur statut d'axe traversant des sites. Sur ces axes, la mise en place d'un réseau de gestion des eaux pluviales et un traitement paysager de qualité permettra de répondre aux différents enjeux. Il est aussi souhaitable de mettre en place un stationnement sur voirie.

Les différentes voiries seront doublées d'un réseau de cheminements doux. Ce dernier viendra s'appuyer sur les voiries mais devra aussi pouvoir s'en écarter dans le cas où des connexions directes avec l'existant peuvent être créées.

Le développement de l'urbanisation amènera la nécessité de créer et d'étendre les différents réseaux (eaux potable, assainissement, éclairage public, électricité, télécommunication). Un bon maillage viaire assurera la création d'un maillage de réseaux souterrains de qualité.

2.5. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter

L'organisation du bâti dans les futurs projets doit prendre en compte différents enjeux : architecturaux en respectant l'ordonnancement, urbanistiques en respectant les implantations à l'alignement sur rue et en retrait, environnementaux en permettant la construction de bâtiments consommant peu d'énergie.

L'alignement sur rue des constructions est un enjeu important pour tout le développement urbain à venir se trouvant à proximité du centre village. Il permet de rationaliser l'utilisation des parcelles, de limiter leur imperméabilisation et de créer un effet rue. Au regard du tissu urbain encadrant les secteurs de projets, des dispositions différentes pourront être mises en place dans les tissus plus résidentiels.



Logements collectifs à Champagne (26)



Logements collectifs à Saint-Maurice-l'Exil (38)



Logements collectifs à Jardin (38)



Logements groupés à Genas (69)

Les développements projetés pourront recevoir des formes urbaines variées afin de répondre à l'ensemble des besoins et de diversifier l'offre en logements sur la commune de Malissard : des collectifs de faibles hauteurs qui reprendront la typologie des maisons villageoises qui forment de petits îlots denses, des logements intermédiaires qui prendront la forme d'habitat en bande et d'habitat groupé en R+1. Ces différentes constructions répondront à l'enjeu de densification du bâti et permettront de tendre vers une densité plus affirmée. Sur certains secteurs plus pavillonnaires, les constructions de logements individuels seront également autorisées.

2.6. Une gestion intégrée

Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée et la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions sont des enjeux primordiaux pour aller dans le sens d'un urbanisme cohérent et intégrant les enjeux du développement durable.

Les différentes réflexions qui ont guidé l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation de Malissard ont pour enjeu premier l'optimisation et la rationalisation de l'occupation des sols.

Le second enjeu correspond à l'anticipation, la prospective et la mutation du territoire. Le projet urbain de Malissard prévoit le développement urbain à long terme.

Les futurs projets devront tenir compte des différents principes des orientations d'aménagement et de programmation. Ils devront également encourager la construction d'habitat bioclimatique et une gestion des déchets à l'échelle des différents sites. Le respect de ces principes devra permettre d'améliorer les usages et également de construire un paysage urbain et architectural privilégiant la conception d'ensemble.

Quatre indicateurs sont à retenir pour avoir une gestion intégrée des projets :

- Programmation urbain et forme urbaine
- Maillage du réseau viaire et des cheminements doux
- Qualité paysagère
- Mode de gestion des eaux pluviales

3. SITES DE PROJET ET PRESCRIPTIONS

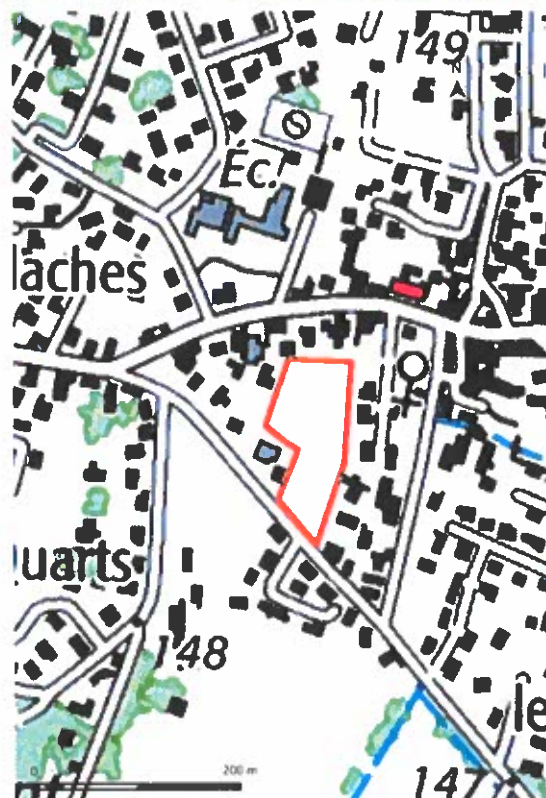
3.1. Le secteur du centre-bourg

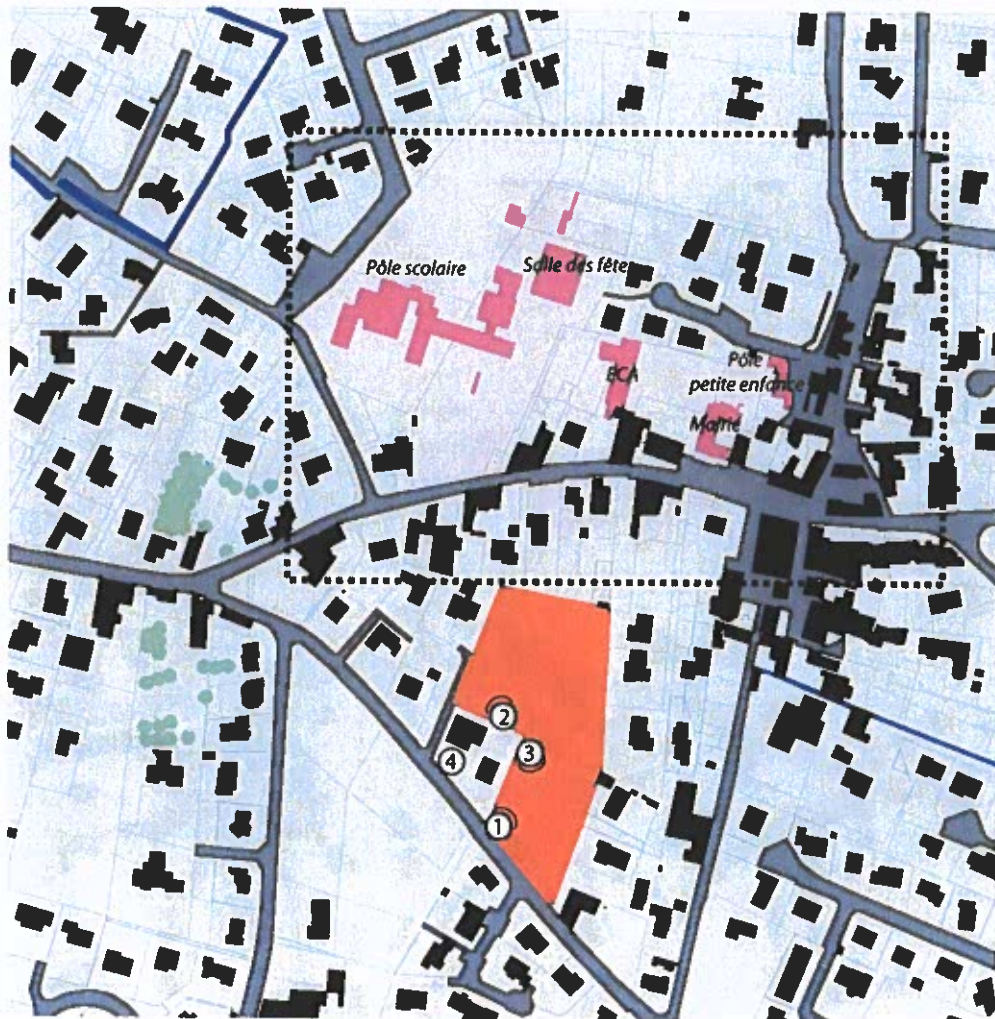
3.1.1. Etat initial du site



Un premier site, d'une superficie de 8 250 m², a été identifié dans le centre-bourg. Situé au sein de l'enveloppe bâtie, à proximité des équipements communaux et accessibles depuis la Rue du Stade, ce tènement représente un enjeu pour la commune.

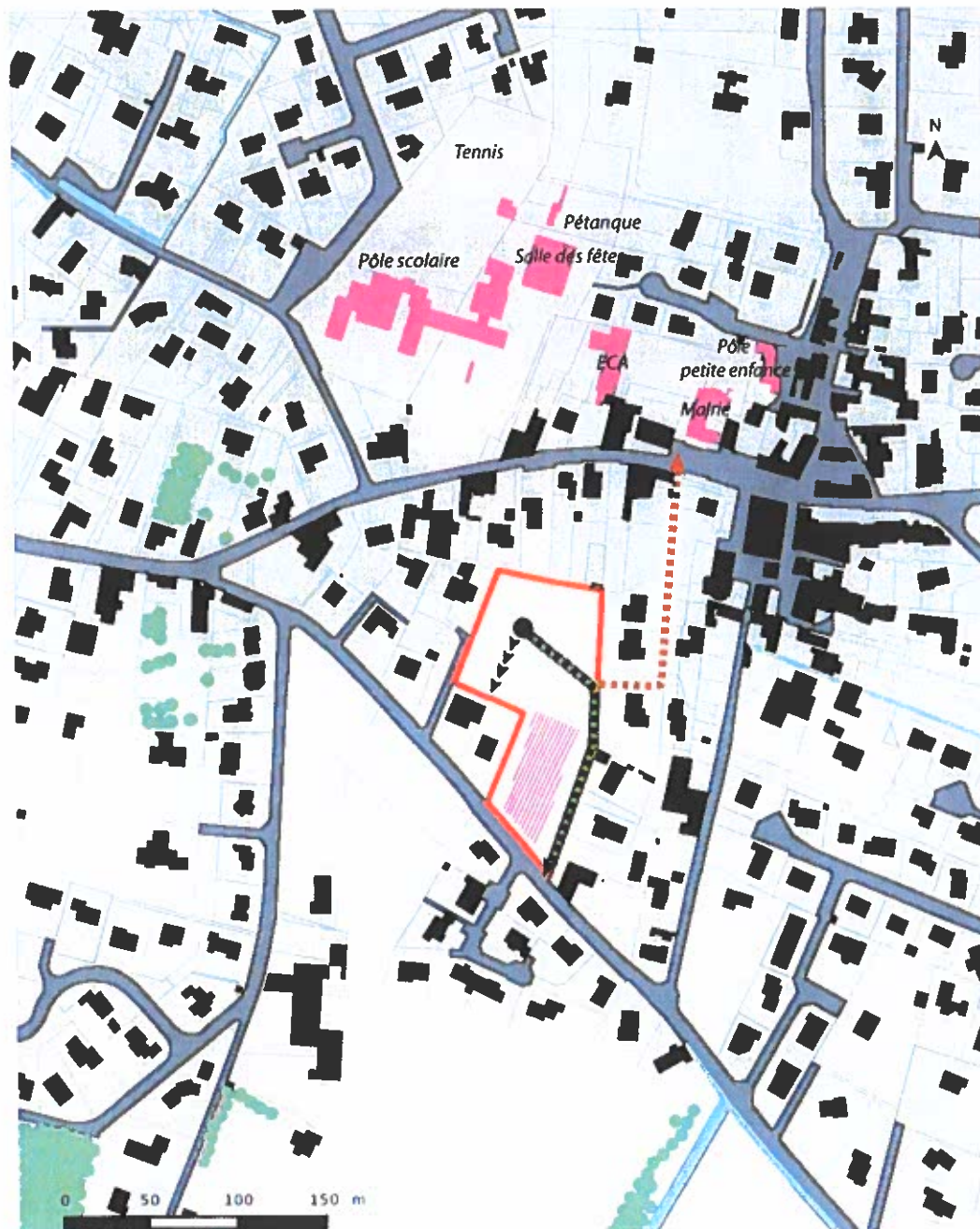
Ce site est aujourd'hui en prairie et n'a pas de véritable vocation agricole. Il reste cependant soumis au risque d'inondation, aléa faible, constructions sous prescriptions. (Cf : Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme)





3.1.2. Les prescriptions

Le secteur du centre-bourg



- Superficie : 8 250 m²
- Densité : 28 logements/ha, soit environ 23 logements
- Secteur de mixité sociale : 40%, soit environ 9 logements
- Projet mixte : collectif (s), maisons en bande ou groupés
- ←→ Nouvelle voirie à créer, support d'aménagement doux
- > Cheminement doux à prévoir
- ▨ Espace préférentiel de densité
- ▨ Implantation d'un habitat collectif R+1 pour marquer l'entrée sur le site

Programmation urbaine et formes urbaines

Le secteur du centre-bourg devra accueillir des formes urbaines diversifiées. La frange Sud, en bordure de la Rue du Stade est identifiée comme un secteur de densité préférentiel. Cet espace pourrait accueillir **un habitat collectif de type R+1** avec potentiellement **quelques commerces en rez-de-chaussée** afin de marquer l'entrée du site et de renforcer le centre-bourg. La limitation de la hauteur des bâtiments permettra d'assurer une meilleure intégration avec l'existant et de respecter au mieux l'exposition Sud du site. Le reste du ténement pourrait accueillir des logements en bande ou groupés. La densité retenue pour ce site est de **28 logements à l'hectare avec 40% de logements locatifs sociaux**.

Maillage du réseau viaire et des cheminements doux

Le secteur du centre-bourg devra être desservi à partir de la Rue du Stade. La voirie interne devra quand à elle desservir l'ensemble du site : le tracé devra permettre à long terme de rejoindre la Rue du Stade en créant une « boucle » et non une rue en impasse. Cette voirie sera également le support de cheminements doux qui permettront de connecter le site de projet aux équipements communaux. Le tracé peut être envisagé à l'Est du site en empruntant un chemin privé.

Qualité paysagère

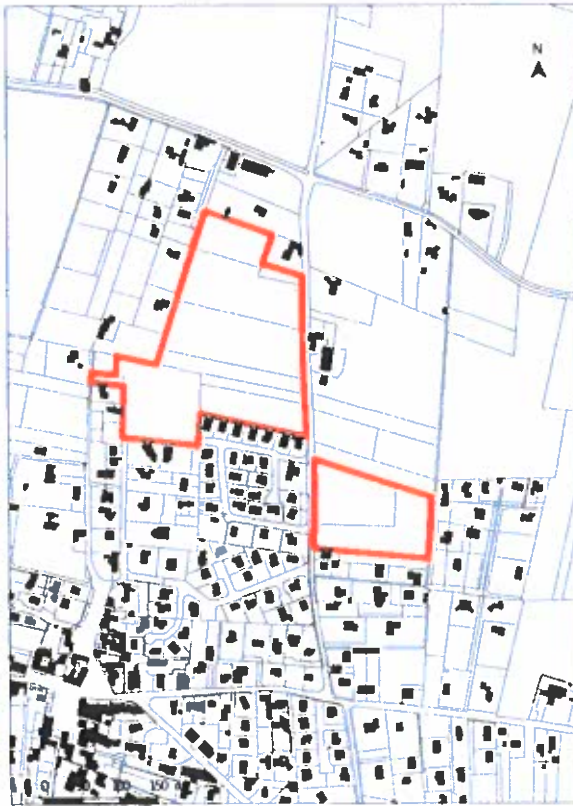
Localisé dans l'enveloppe urbaine, le site de projet devra assurer son intégration paysagère. En effet la commune sera attentive aux aspects paysagers des futurs aménagements. A l'intérieur des sites les espaces communs et de voiries seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations valoriseront la qualité du site. Les limites parcellaires devront également être soignées avec par exemple la création de haies d'essences locales et variées.

Mode de gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site. On recherchera à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

3.2. Les secteurs de la Trésorerie

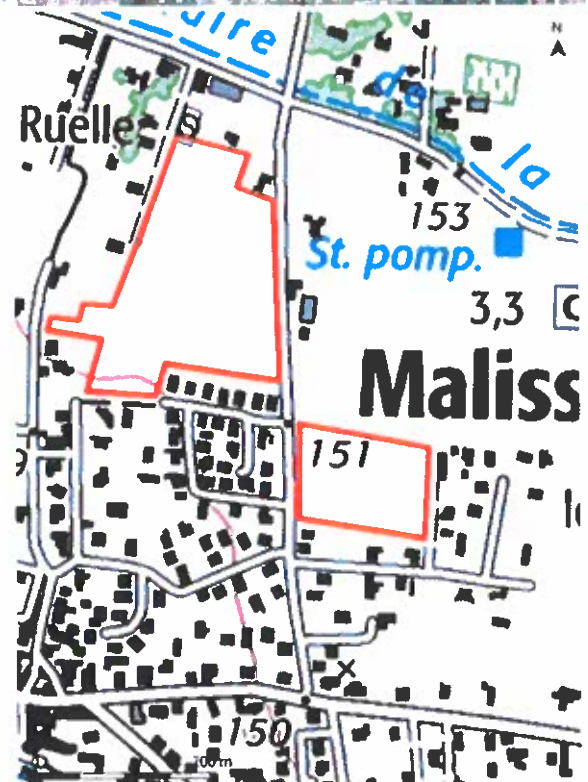
3.2.1. Etat initial des sites



Deux sites ont été identifiés dans le prolongement Nord de l'enveloppe bâtie de la commune.

Situés à 600 mètres des équipements communaux, ces deux sites sont accessibles directement depuis la Route de la Trésorerie. Bénéficiant d'une bonne exposition, les secteurs de la Trésorerie Est et Ouest sont actuellement en prairie et n'ont pas de véritables vocations agricoles. Aucun risque ne concerne les sites de projet.

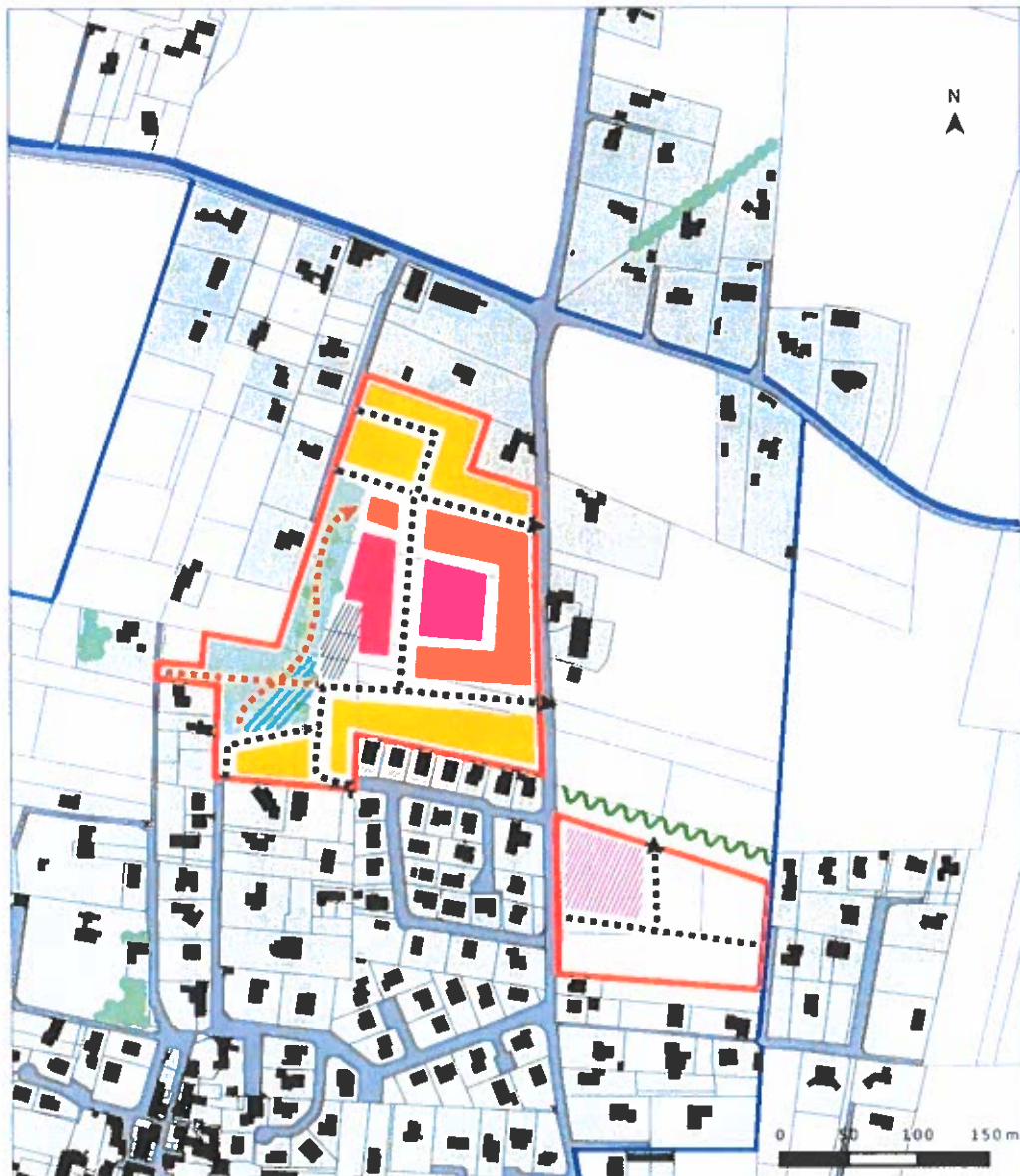
Les secteurs de la Trésorerie Est et Ouest sont des propriétés communales. Le premier représente une superficie de 1,46 hectares et le second une superficie de 4,7 hectares dont 7 000 m² sont dédiés à la création d'une parc-square communal.





3.2.2. Les prescriptions

Les secteurs de la Trésorerie



Secteur de la Trésorerie Ouest	
Superficie : 4,7 ha dont 0,7 ha de parc-square communal	
Densité : minimum 25,7 logements/ha soit environ 103 logements	
Secteur de mixité social : 27%, soit environ 28 logements	
Projet mixte :	
	Logements collectifs
	Logements intermédiaires
	Logements individuels groupés
	Logements individuels
	Equipements publics
	Nouvelle voirie à créer, support d'aménagement doux
	Cheminement doux à prévoir
	Parc paysager et bassin de rétention des eaux

Secteur de la Trésorerie Est	
Superficie : 1,46 ha	
Densité : 28 logements/ha, soit environ 41 logements	
Secteur de mixité social : 40%, soit environ 16 logements	
Projet mixte : collectifs, maisons jumelées ou en bande	
	Nouvelle voirie à créer, support d'aménagement doux
	Insertion paysagère
	Espace préférentiel de densité Implantation d'un habitat collectif R+1 avec RDC commerciaux

Programmation urbaine et formes urbaines

Afin de répondre à l'ensemble des besoins et de diversifier l'offre en logements sur la commune, **le secteur de projet de la Trésorerie Est** devra accueillir des formes urbaines variées et notamment **des maisons en bande et/ou groupées** et un ou plusieurs **collectif(s) de type R+1**. Un espace préférentiel de densité a été délimité au Nord Ouest du site. Ce secteur pourra accueillir un habitat collectif de type R+1 avec des commerces en rez-de-chaussée. La densité devra s'élever au minimum à **28 logements par hectare** et le projet devra comporter **40 % de logements aidés**.

La commune dispose de la maîtrise foncière sur **le site de la Trésorerie Ouest**. Sur l'ensemble du secteur, qui sera aménagé en plusieurs tranches, est prévu un programme de **103 logements dont 27 % de logements sociaux**.

Ce projet proposera une mixité des fonctions avec la mise en place d'une crèche et d'un parc-suaire communal.

Afin d'optimiser l'utilisation des terrains par une limitation de la consommation d'espace, et de diversifier l'offre de logement, il est attendu des formes urbaines et des typologies de logements variées avec un programme mixte associant habitat individuel pur et groupé, habitat intermédiaire et collectifs. Ainsi, il est souhaitait un habitat en R+1 au maximum et de l'habitat individuel pur en périphérie afin de rester en harmonie avec le bâti existant à proximité. Dans la partie centrale est attendu de l'habitat groupé et/ou intermédiaire et de l'habitat collectif. La densité minimum attendu est de 25,7 logements/hectare.

Maillage du réseau viaire et des cheminements doux

L'urbanisation des secteurs de la Trésorerie Est et Ouest entrainera une requalification de la Route de la Trésorerie.

Le site de la Trésorerie Est sera desservi par la Route de la Trésorerie. Une voirie Est/Ouest traversant le site de part et d'autre sera créée afin de le desservir dans son intégralité. A partir de cet axe, un dégagement sera prévu afin de permettre le prolongement de la voirie vers le Nord, permettant la poursuite de l'urbanisation future à long terme.

Les voiries devront être le support de cheminements doux afin de favoriser les déplacements à pied entre le site de projet, les équipements communaux et les commerces du centre-bourg, et le secteur de la Trésorerie Ouest qui accueillera divers équipements.

La mise en place d'un stationnement sur voirie devra permettre de répondre en partie aux besoins en stationnement des futurs habitants.

Afin d'optimiser les profils de voirie, **le site de la Trésorerie Ouest** sera desservi par 2 voies de desserte principale Est/Ouest à partir de la Route de la Trésorerie. Une voirie Nord/Sud desservira l'intérieur du site de projet.

- Une voie au sud qui pourra être à terme reliée à une future voie communale qui fera la liaison vers le chemin du Quart de la Ruelle et permettra à terme la desserte de la vaste zone à l'Ouest,
- Une voie dans la partie Nord, qui sera reliée à la première.

Au maximum deux entrées/sorties sur la route de la Trésorerie seront admises. Plusieurs connexions piétonnes devront être prévue à l'intérieur du site de projet.

Qualité paysagère

Les secteurs de la Trésorerie Est et Ouest se trouvent dans le prolongement de l'enveloppe bâtie, au contact des espaces agricoles du Nord de la commune.

Le traitement de l'interface entre le Nord du site de **la Trésorerie Est** et l'espace agricole, devra faire l'objet d'une attention particulière.

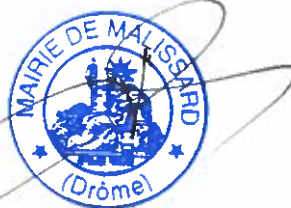
Sur le secteur de la **Trésorerie Ouest**, est attendu la **création d'un espace vert communal** (parc-square) de 7 000 m² ouvert au public qui sera situé à l'interface entre les nouveaux quartiers résidentiels existants à l'ouest et au sud. Ce parc devra être aménagé dans un esprit naturel. En plus de sa fonction récréative pour l'ensemble des habitants de la commune, il devra assurer la fonction de gestion des eaux pluviales du nouveau quartier.

A l'intérieur des sites les espaces communs et de voiries seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations participeront à la qualité des sites et les valorisant. Les limites parcellaires devront également être soignées avec par exemple la création de haies d'essences locales et vériées.

Mode de gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation des secteurs devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site et se traduira notamment sur le secteur de la Trésorerie Ouest par la mise en place d'un bassin de rétention paysager. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Le Maire, Jean-Marc VALLA
« Vu pour rester annexé à mon arrêté n° 115/2020 du 26/11/2020 »



COMMUNE DE MALISSARD

DEPARTEMENT DE LA DROME



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Élément	
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1
Version	Novembre 2020
Rédacteur	CAAL
Vérificateur	ANBE
Chef d'agence	ANBE



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

Table des matières

1. PREAMBULE	4
2. LES PRINCIPES GENERAUX	6
2.1. Un développement de l'urbanisation dans les limites actuelles de l'enveloppe bâtie	7
2.2. L'eau dans les aménagements	8
2.3. La qualité paysagère des espaces bâtis	8
2.4. Les circulations et les réseaux au sein des secteurs de projet	8
2.5. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter	9
2.6. Une gestion intégrée	10
3. SITES DE PROJET ET PRESCRIPTIONS	11
3.1. Le secteur du centre-bourg	12
3.1.1. Etat initial du site	12
3.1.2. Les prescriptions	14
3.2. Les secteurs de la Trésorerie	16
3.2.1. Etat initial des sites	16
3.2.2. Les prescriptions	18

1. PREAMBULE

Dans son article L 151-6, le code de l'urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Selon l'article L 151-7, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

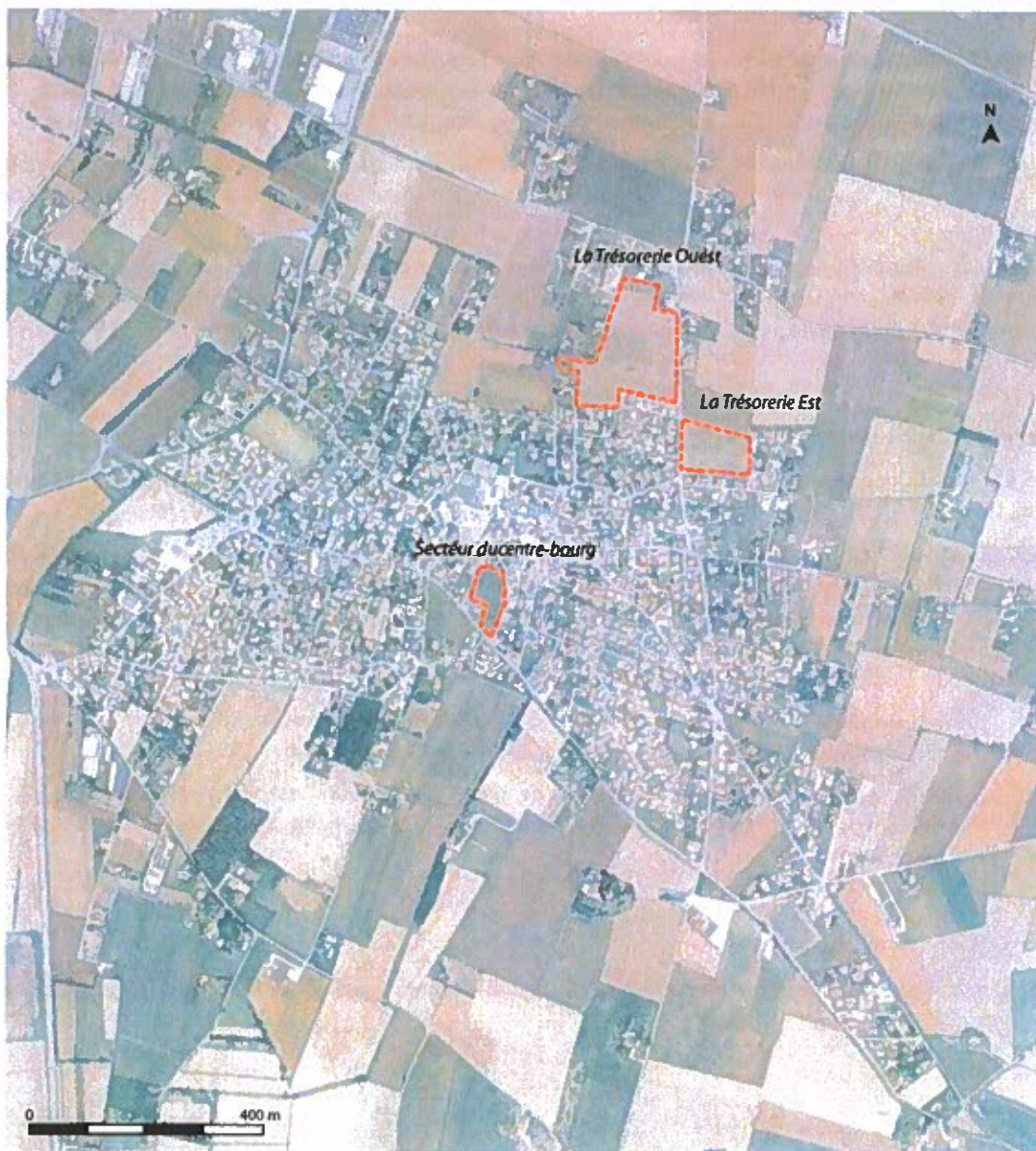
1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destinée à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36.

Ainsi, les orientations orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement.

2. LES PRINCIPES GENERAUX

2.1. Un développement de l'urbanisation dans les limites actuelles de l'enveloppe bâtie

Avec le phénomène de périurbanisation qu'a connu Malissard à la fin des années 1960, la commune s'est progressivement développée, d'abord le long des axes de communication puis en grignotant progressivement l'espace agricole. L'urbanisation récente s'est ainsi déployée aussi bien au Sud-Est qu'à l'Ouest de la commune. Le développement de la commune est aujourd'hui contraint par le risque d'inondation, les nuisances sonores, le pipeline ou encore les continuités écologiques. Le projet de la commune de Malissard vise ainsi à développer son urbanisation future dans les limites actuelles de l'enveloppe bâtie, ce qui permettra à la fois de renforcer le village grâce au tènement situé entre l'avenue des Cévennes et la Rue du Stade, et de répondre aux objectifs de production de logements avec les grandes emprises foncières situées au Nord de l'enveloppe bâtie. A ces secteurs s'ajoutera une urbanisation plus ponctuelle au sein de l'enveloppe bâtie des zones urbaines.



2.2. L'eau dans les aménagements

Le paysage hydrographique de Malissard est important. Tout un réseau de canaux quadrillent la commune, qui est également traversé du Nord au Sud par le Guimand.

La commune est concernée par le risque d'inondation notamment dans sa partie Sud, Sud-Est et le long du Guimand.

Aussi l'objectif sur les sites de projet sera de limiter l'imperméabilisation des sols. D'une manière générale, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Des bassins de rétention paysager pourront également être mis en place. Ils permettront ainsi de mettre en place un réseau de collecte des eaux pluviales spécifiques totalement indépendant du réseau d'assainissement.

2.3. La qualité paysagère des espaces bâtis

La commune de Malissard se caractérise par une vaste plaine agricole ouverte. Certains secteurs d'urbanisation se situent en limite avec l'espace agricole, une situation qui nécessite de gérer au mieux les interfaces dans un objectif de limiter les « covisibilités » directes et les impacts forts de l'urbanisation dans le paysage.

L'un des enjeux majeur pour le projet de la commune de Malissard est d'assurer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage. La commune sera également attentive à la qualité paysagère des espaces bâtis à travers les nouveaux projets d'aménagement.

Dans cet objectif, les différentes voiries traversant les sites devront recevoir un traitement paysager de qualité. Les limites séparatives situées entre les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager. La création de haies d'essences locales participe à l'intégration paysagère des espaces bâtis et assure un cadre de vie de qualité.

2.4. Les circulations et les réseaux au sein des secteurs de projet

Dans le cadre des projets de la commune, le réseau viaire doit assurer une bonne desserte des sites dans leur globalité et anticiper l'évolution de Malissard. La création d'un maillage de voies hiérarchisées sera un objectif clé.

Les différentes voiries chercheront à se relier aux voiries existantes et affirmeront la destination de ces dernières. En effet, la desserte interne des sites se fera par un maillage de voiries secondaires qui se rattacheront aux axes existants longeant les sites de projet. Elles recevront un traitement qui affirmera leur statut d'axe traversant des sites. Sur ces axes, la mise en place d'un réseau de gestion des eaux pluviales et un traitement paysager de qualité permettra de répondre aux différents enjeux. Il est aussi souhaitable de mettre en place un stationnement sur voirie.

Les différentes voiries seront doublées d'un réseau de cheminements doux. Ce dernier viendra s'appuyer sur les voiries mais devra aussi pouvoir s'en écarter dans le cas où des connexions directes avec l'existant peuvent être créées.

Le développement de l'urbanisation amènera la nécessité de créer et d'étendre les différents réseaux (eaux potable, assainissement, éclairage public, électricité, télécommunication). Un bon maillage viaire assurera la création d'un maillage de réseaux souterrains de qualité.

2.5. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter

L'organisation du bâti dans les futurs projets doit prendre en compte différents enjeux : architecturaux en respectant l'ordonnancement, urbanistiques en respectant les implantations à l'alignement sur rue et en retrait, environnementaux en permettant la construction de bâtiments consommant peu d'énergie.

L'alignement sur rue des constructions est un enjeu important pour tout le développement urbain à venir se trouvant à proximité du centre village. Il permet de rationaliser l'utilisation des parcelles, de limiter leur imperméabilisation et de créer un effet rue. Au regard du tissu urbain encadrant les secteurs de projets, des dispositions différentes pourront être mises en place dans les tissus plus résidentiels.



Logements collectifs à Champagne (26)



Logements collectifs à Saint-Maurice-l'Exil (38)



Logements collectifs à Jardin (38)



Logements groupés à Genas (69)

Les développements projetés pourront recevoir des formes urbaines variées afin de répondre à l'ensemble des besoins et de diversifier l'offre en logements sur la commune de Malissard : des collectifs de faibles hauteurs qui reprendront la typologie des maisons villageoises qui forment de petits îlots denses, des logements intermédiaires qui prendront la forme d'habitat en bande et d'habitat groupé en R+1. Ces différentes constructions répondront à l'enjeu de densification du bâti et permettront de tendre vers une densité plus affirmée. Sur certains secteurs plus pavillonnaires, les constructions de logements individuels seront également autorisées.

2.6. Une gestion intégrée

Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée et la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions sont des enjeux primordiaux pour aller dans le sens d'un urbanisme cohérent et intégrant les enjeux du développement durable.

Les différentes réflexions qui ont guidé l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation de Malissard ont pour enjeu premier l'optimisation et la rationalisation de l'occupation des sols.

Le second enjeu correspond à l'anticipation, la prospective et la mutation du territoire. Le projet urbain de Malissard prévoit le développement urbain à long terme.

Les futurs projets devront tenir compte des différents principes des orientations d'aménagement et de programmation. Ils devront également encourager la construction d'habitat bioclimatique et une gestion des déchets à l'échelle des différents sites. Le respect de ces principes devra permettre d'améliorer les usages et également de construire un paysage urbain et architectural privilégiant la conception d'ensemble.

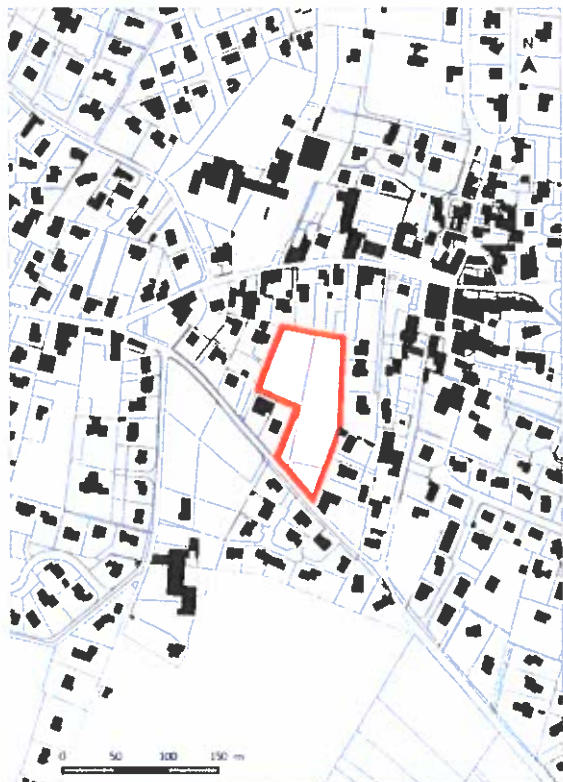
Quatre indicateurs sont à retenir pour avoir une gestion intégrée des projets :

- Programmation urbaine et forme urbaine
- Maillage du réseau viaire et des cheminements doux
- Qualité paysagère
- Mode de gestion des eaux pluviales

3. SITES DE PROJET ET PRESCRIPTIONS

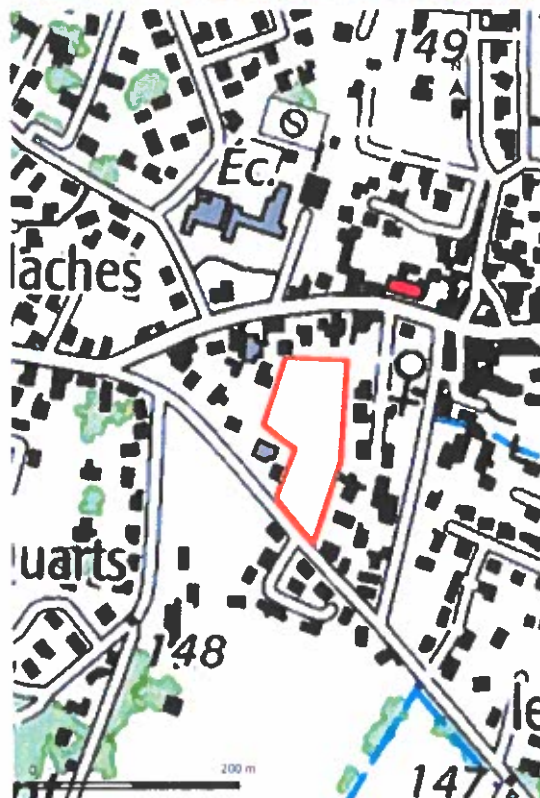
3.1. Le secteur du centre-bourg

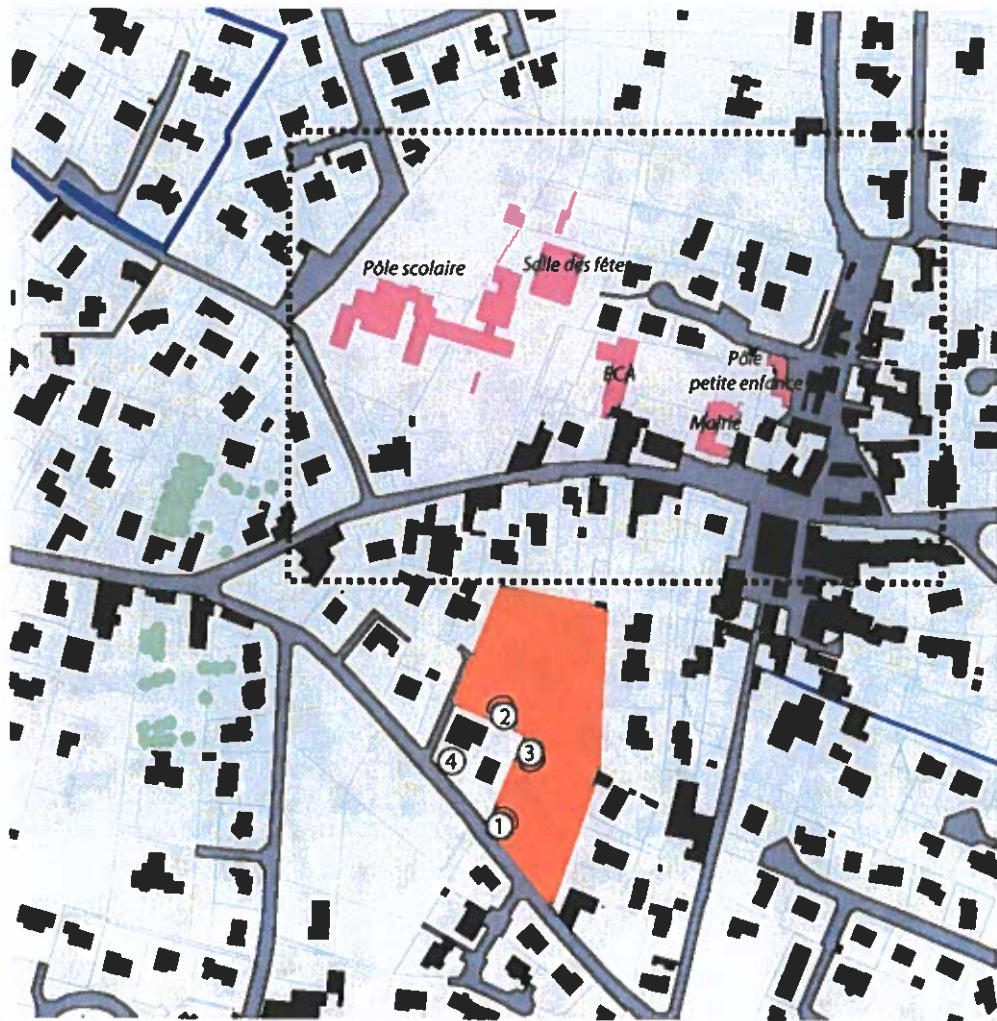
3.1.1. Etat initial du site



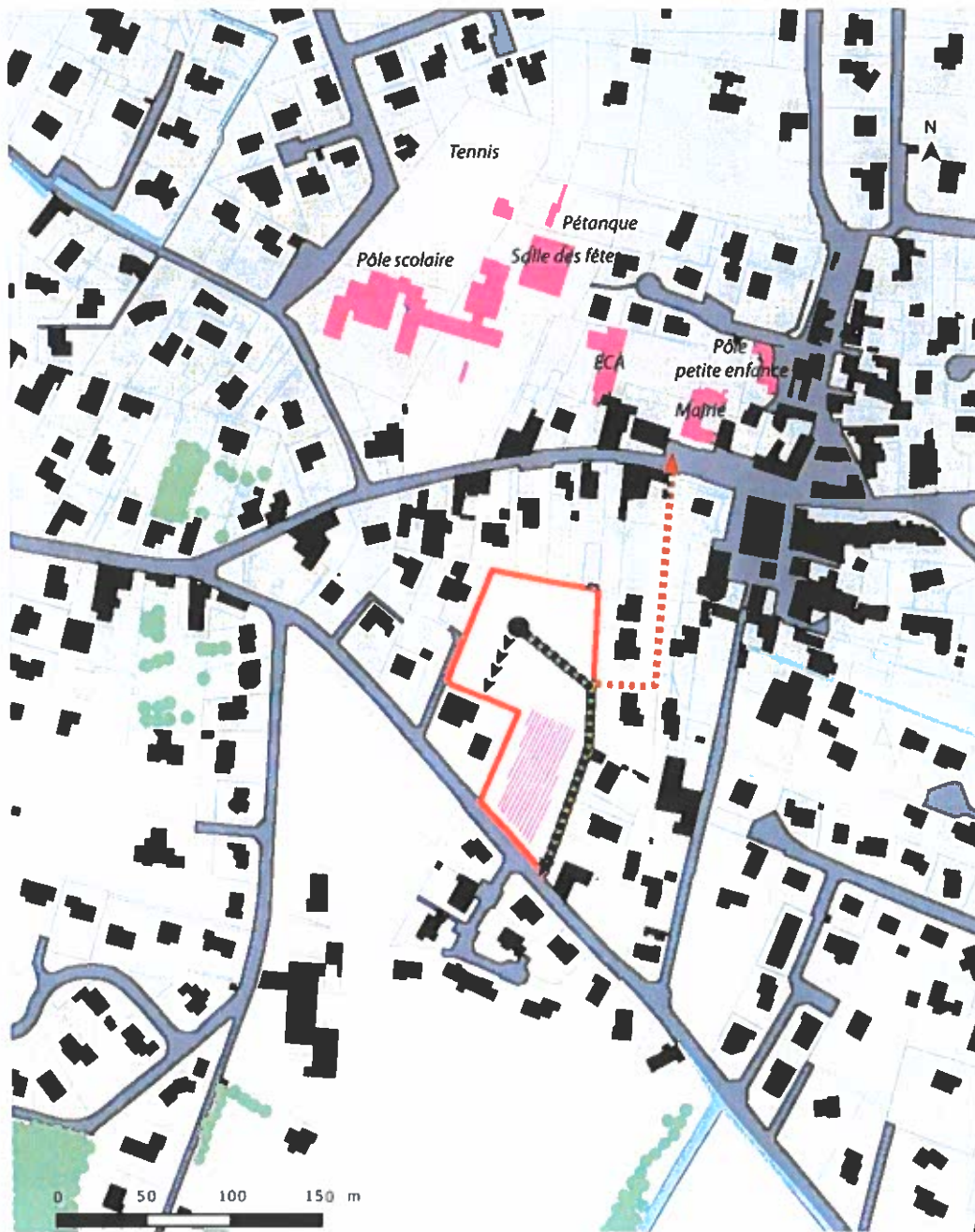
Un premier site, d'une superficie de 8 250 m², a été identifié dans le centre-bourg. Situé au sein de l'enveloppe bâtie, à proximité des équipements communaux et accessibles depuis la Rue du Stade, ce tènement représente un enjeu pour la commune.

Ce site est aujourd'hui en prairie et n'a pas de véritable vocation agricole. Il reste cependant soumis au risque d'inondation, aléa faible, constructions sous prescriptions. (Cf : Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme)





3.1.2. Les prescriptions



Superficie : 8 250 m²
Densité : 28 logements/ha, soit environ 23 logements
Secteur de mixité sociale : 40%, soit environ 9 logements
Projet mixte : collectif (s), maisons en bande ou groupés

- ←---→ Nouvelle voirie à créer, support d'aménagement doux
- - - -> Cheminement doux à prévoir
- Espace préférentiel de densité
- Implantation d'un habitat collectif R+1 pour marquer l'entrée sur le site

Programmation urbaine et formes urbaines

Le secteur du centre-bourg devra accueillir des formes urbaines diversifiées. La frange Sud, en bordure de la Rue du Stade est identifiée comme un secteur de densité préférentiel. Cet espace pourrait accueillir un habitat collectif de type R+1 avec potentiellement quelques commerces en rez-de-chaussée afin de marquer l'entrée du site et de renforcer le centre-bourg. La limitation de la hauteur des bâtiments permettra d'assurer une meilleure intégration avec l'existant et de respecter au mieux l'exposition Sud du site. Le reste du ténement pourrait accueillir des logements en bande ou groupés. La densité retenue pour ce site est de **28 logements à l'hectare avec 40% de logements locatifs sociaux**.

Maillage du réseau viaire et des cheminements doux

Le secteur du centre-bourg devra être desservi à partir de la Rue du Stade. La voirie interne devra quand à elle desservir l'ensemble du site : le tracé devra permettre à long terme de rejoindre la Rue du Stade en créant une « boucle » et non une rue en impasse. Cette voirie sera également le support de cheminements doux qui permettront de connecter le site de projet aux équipements communaux. Le tracé peut être envisagé à l'Est du site en empruntant un chemin privé.

Qualité paysagère

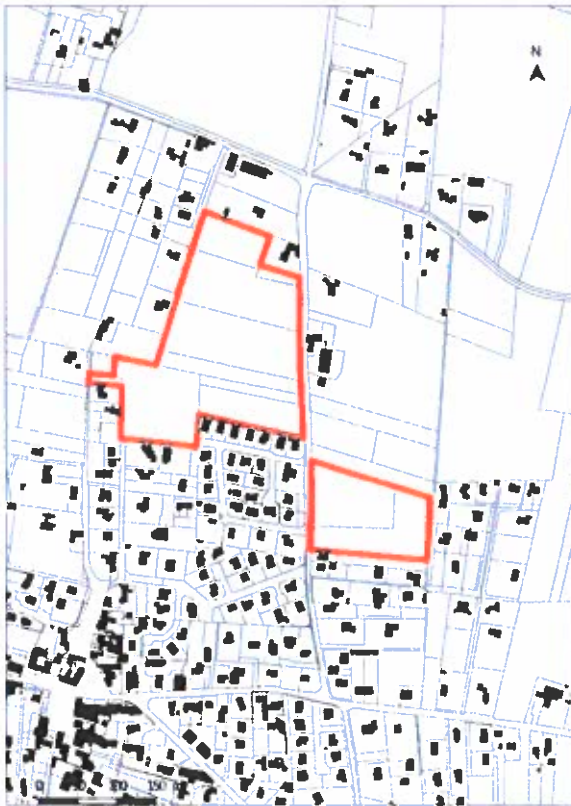
Localisé dans l'enveloppe urbaine, le site de projet devra assurer son intégration paysagère. En effet la commune sera attentive aux aspects paysagers des futurs aménagements. A l'intérieur des sites les espaces communs et de voiries seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations valoriseront la qualité du site. Les limites parcellaires devront également être soignées avec par exemple la création de haies d'essences locales et variées.

Mode de gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site. On recherchera à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

3.2. Les secteurs de la Trésorerie

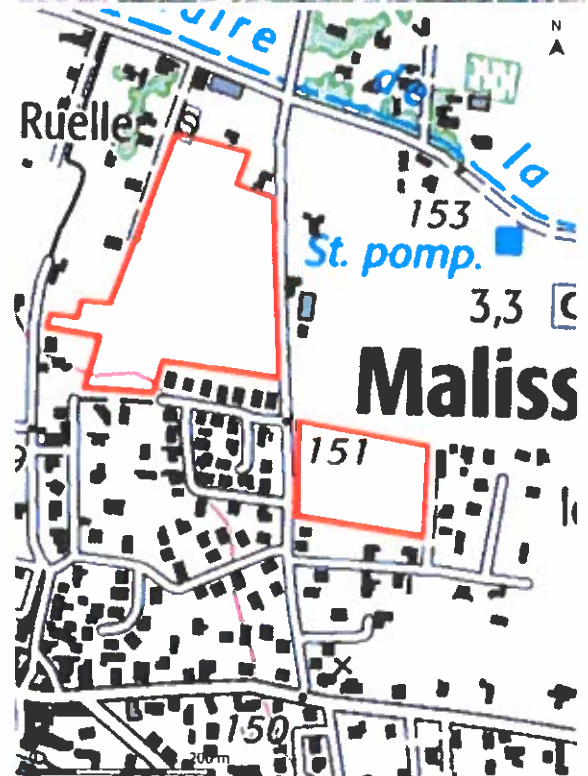
3.2.1. Etat initial des sites



Deux sites ont été identifiés dans le prolongement Nord de l'enveloppe bâtie de la commune.

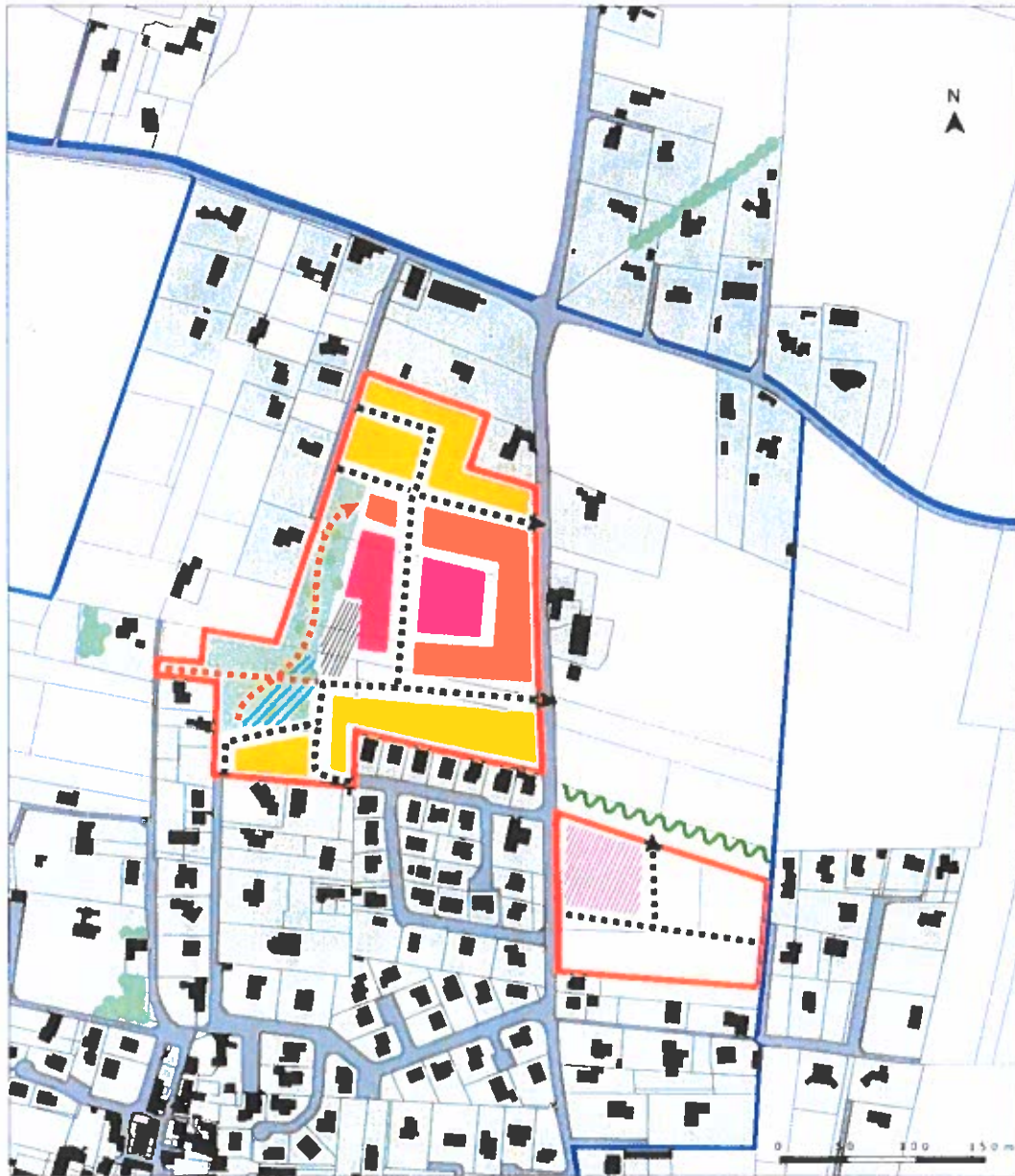
Situés à 600 mètres des équipements communaux, ces deux sites sont accessibles directement depuis la Route de la Trésorerie. Bénéficiant d'une bonne exposition, les secteurs de la Trésorerie Est et Ouest sont actuellement en prairie et n'ont pas de véritables vocations agricoles. Aucun risque ne concerne les sites de projet.

Les secteurs de la Trésorerie Est et Ouest sont des propriétés communales. Le premier représente une superficie de 1,46 hectares et le second une superficie de 4,7 hectares dont 7 000 m² sont dédiés à la création d'un parc-square communal.





3.2.2. Les prescriptions



Secteur de la Trésorerie Ouest
 Superficie : 4,7 ha dont 0,7 ha de parc-square communal
 Densité : minimum 25,7 logements/ha soit environ 103 logements
 Secteur de mixité social : 27%, soit environ 28 logements
 Projet mixte :

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Logements individuels groupés
- Logements individuels
- Equipements publics
- Nouvelle voirie à créer, support d'aménagement doux
- Cheminement doux à prévoir
- Parc paysager et bassin de rétention des eaux

Secteur de la Trésorerie Est
 Superficie : 1,46 ha
 Densité : 28 logements/ha, soit environ 41 logements
 Secteur de mixité social : 60%, soit environ 25 logements
 Projet mixte : collectifs, maisons jumelées ou en bande

- Nouvelle voirie à créer, support d'aménagement doux
- Insertion paysagère
- Espace préférentiel de densité
 Implantation d'un habitat collectif R+1 avec RDC commerciaux

Programmation urbaine et formes urbaines

Afin de répondre à l'ensemble des besoins et de diversifier l'offre en logements sur la commune, le **secteur de projet de la Trésorerie Est** devra accueillir des formes urbaines variées et notamment **des maisons en bande et/ou groupées** et un ou plusieurs **collectif(s) de type R+1**. Un espace préférentiel de densité a été délimité au Nord Ouest du site. Ce secteur pourra accueillir un habitat collectif de type R+1 avec des commerces en rez-de-chaussée. La densité devra s'élever au minimum à **28 logements par hectare** et le projet devra comporter **60 % de logements aidés**.

La commune dispose de la maîtrise foncière sur le **site de la Trésorerie Ouest**. Sur l'ensemble du secteur, qui sera aménagé en plusieurs tranches, est prévu un programme de **103 logements dont 27 % de logements sociaux**.

Ce projet proposera une mixité des fonctions avec la mise en place d'une crèche et d'un parc-suaire communal.

Afin d'optimiser l'utilisation des terrains par une limitation de la consommation d'espace, et de diversifier l'offre de logement, il est attendu des formes urbaines et des typologies de logements variées avec un programme mixte associant habitat individuel pur et groupé, habitat intermédiaire et collectifs. Ainsi, il est souhaité un habitat en R+1 au maximum et de l'habitat individuel pur en périphérie afin de rester en harmonie avec le bâti existant à proximité. Dans la partie centrale est attendu de l'habitat groupé et/ou intermédiaire et de l'habitat collectif. La densité minimum attendu est de 25,7 logements/hectare.

Maillage du réseau viaire et des cheminements doux

L'urbanisation des secteurs de la Trésorerie Est et Ouest entrainera une requalification de la Route de la Trésorerie.

Le **site de la Trésorerie Est** sera desservi par la Route de la Trésorerie. Une voirie Est/Ouest traversant le site de part et d'autre sera créée afin de le desservir dans son intégralité. A partir de cet axe, un dégagement sera prévu afin de permettre le prolongement de la voirie vers le Nord, permettant la poursuite de l'urbanisation future à long terme.

Les voiries devront être le support de cheminements doux afin de favoriser les déplacements à pied entre le site de projet, les équipements communaux et les commerces du centre-bourg, et le secteur de la Trésorerie Ouest qui accueillera divers équipements.

La mise en place d'un stationnement sur voirie devra permettre de répondre en partie aux besoins en stationnement des futurs habitants.

Afin d'optimiser les profils de voirie, le **site de la Trésorerie Ouest** sera desservi par 2 voies de desserte principale Est/Ouest à partir de la Route de la Trésorerie. Une voirie Nord/Sud desservira l'intérieur du site de projet.

- Une voie au sud qui pourra être à terme reliée à une future voie communale qui fera la liaison vers le chemin du Quart de la Ruelle et permettra à terme la desserte de la vaste zone à l'Ouest,
- Une voie dans la partie Nord, qui sera reliée à la première.

Au maximum deux entrées/sorties sur la route de la Trésorerie seront admises. Plusieurs connexions piétonnes devront être prévues à l'intérieur du site de projet.

Qualité paysagère

Les secteurs de la Trésorerie Est et Ouest se trouvent dans le prolongement de l'enveloppe bâtie, au contact des espaces agricoles du Nord de la commune.

Le traitement de l'interface entre le Nord du site de la **Trésorerie Est** et l'espace agricole, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Sur le secteur de la **Trésorerie Ouest**, est attendu la **création d'un espace vert communal** (parc-square) de 7 000 m² ouvert au public qui sera situé à l'interface entre les nouveaux quartiers résidentiels existants à l'ouest et au sud. Ce parc devra être aménagé dans un esprit naturel. En plus de sa fonction récréative pour l'ensemble des habitants de la commune, il devra assurer la fonction de gestion des eaux pluviales du nouveau quartier.

A l'intérieur des sites les espaces communs et de voiries seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations participeront à la qualité des sites et les valorisant. Les limites parcellaires devront également être soignées avec par exemple la création de haies d'essences locales et véniées.

Mode de gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation des secteurs devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site et se traduira notamment sur le secteur de la Trésorerie Ouest par la mise en place d'un bassin de rétention paysager. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

