



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Issu de la modification n°1

Approuvée le 6 janvier 2025



■ ■ Pièce n° 3 :

REGLEMENT ECRIT

*Document original réalisé par le groupement
d'étude Verdi / Detry Levy et Associées*

Historique des modifications :

Révision générale approuvée le 21 novembre 2022

Modification 1 - 2025

SOMMAIRE

I- PLU, MODE D'EMPLOI	4
I.1. Champ d'application territorial du plan.....	5
I.2. Division du territoire en zones.....	5
I.3. Composition du règlement des zones	6
I.4. Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols.....	6
I.5. Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions* directement liées et nécessaires à son activité	7
II- DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	8
II.1. Coefficient de naturalité	9
II.2. Dispositions relatives à la protection des canaux et du patrimoine bâti et paysager	15
II.3. Dispositions relatives au maintien en bon état des zones humides.....	18
II.4. Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances	19
II.5. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées.....	23
II.6. Conditions de desserte des terrains par les réseaux	24
II.7. Conditions d'application des règles de hauteur*	26
II.8. Dispositions relatives aux changements de destination en zone agricole et naturelle	29
II.9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	30
II.10. Rappels réglementaires sur les forages domestiques	32
II. 11. Déblais et remblais	32

II.12. Installations techniques nécessaires aux transports d'énergie et d'électricité 32

III- DISPOSITIONS DIFFERENCIEES SELON LES SECTEURS 34

III.1. Les zones urbaines à vocation d'habitat 35

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 36

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 51

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 66

III.2. Les zones urbaines à vocation économique..... 78

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 79

III.3. Les zones urbaines d'équipements et d'infrastructures 88

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBR 89

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ..... 96

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM 102

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPR 106

III.4. Les zones à urbaniser à vocation d'habitat 110

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU 112

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU 122

III.5. Les zones à urbaniser à vocation économique 124

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE..... 125

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUE..... 134

III.6. Les zones agricoles et naturelles..... 136

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A 137

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N 144

III.7. Lexique..... 154



I- PLU, MODE D'EMPLOI

I. PLU, MODE D'EMPLOI

I.1. Champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Valence.

I.2. Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et de ses secteurs.

• Zones Urbaines

Les zones urbaines, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des Parties 2 et 3 :

- Les zones urbaines d'habitat :
 - o La zone UA délimitée par l'indice UA au plan ;
 - o La zone UB délimitée par l'indice UB au plan : elle comprend un secteur UB1 et un secteur UB2 ;
 - o La zone UC délimitée par l'indice UC au plan : elle comprend un secteur UC1a, un secteur UC1b, un secteur UC1c et un secteur UC2.
- Les zones urbaines économiques :
 - o Les zones UE délimitées par l'indice UE au plan : elles comprennent un secteur UEb, un secteur UEc et sa variante UEc1, un secteur UEi et ses variantes UEi1, UEi2, UEi3.
- La zone urbaine universitaire, délimitée par l'indice UBR au plan.
- Les zones urbaines d'équipements et d'infrastructures :
 - o La zone UEQ délimitée par l'indice UEQ au plan : elle comprend un secteur UEQm ;
 - o La zone UM délimitée par l'indice UM au plan ;
 - o La zone UPR délimitée par l'indice UPR au plan.

• Zones A Urbaniser

Les zones à urbaniser, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des Parties 2 et 3 :

- Les zones à urbaniser d'habitat :
 - o Les zones 1AU délimitées par l'indice 1AU au plan : elle comprend un secteur 1AUB et un secteur 1AUr ;
 - o La zone 2AU délimitée par l'indice 2AU au plan.
- Les zones à urbaniser économiques :
 - o Les zones 1AUE délimitées par l'indice 1AUE au plan : elle comprend un secteur 1AUEb, un secteur 1AUEi2 ;
 - o La zone 2AUE délimitée par l'indice 2AUE au plan.

• Zones Agricoles et Naturelles

Les zones agricoles et naturelles, dites zones A et N, auxquelles s'appliquent les dispositions des Parties 2 et 3 :

- Les zones agricoles :

- Les secteurs en zone A considérés comme STECAL : les secteurs Ac et Av ;
 - Les secteurs en zone A non considérés comme STECAL : la zone A et ses secteurs Aj et Ap.
- Les zones naturelles :
- Les secteurs en zone N non considérés comme STECAL : la zone N et ses secteurs Nc et Nv.

I.3. Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

• Section I : Nature de l'occupation des sols

Cette section fixe les règles relatives aux destinations, constructions* et occupations autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières. Y sont également développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines (mixité fonctionnelle) spatialisées sur le plan des fonctions et implantations urbaines.

Elle est composée des articles suivants :

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

• Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Cette section fixe les règles concernant de prime abord la volumétrie des constructions* et leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites latérales et les unes par rapport aux autres, comprenant également les règles d'emprise au sol* et de hauteur* des constructions*. Elle fixe en outre les règles relatives à l'insertion urbaine, à la qualité paysagère et architecturale des constructions*, et au stationnement des véhicules de toutes natures. Ainsi, c'est au sein de cette section que les règles relatives à la végétalisation et espaces libres* de constructions* au travers de l'instauration d'un Coefficient de naturalité sont présentées.

Elle est composée des articles suivants :

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions*

Article 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Article 7. Stationnement des véhicules

• Section III : Nature de l'occupation des sols

Cette section fixe les règles relatives à la desserte des terrains (accès, voies) et à l'ensemble des réseaux nécessaires (assainissement, eaux pluviales et autres réseaux domestiques).

Elle est composée des articles suivants, où un renvoi automatique est effectué à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5](#) et [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6](#) :

Article 8. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9. Desserte des terrains par les réseaux

I.4. Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

Toute démolition ainsi que tous travaux ayant pour objet de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction* sont soumis à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application des dispositions des articles L 421-3,

R 421-27 et R 421-28 du Code de l'urbanisme et de la délibération du 19 novembre 2007 du Conseil Municipal de Valence.

Les clôtures* sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal en application des dispositions de l'article L 421-4 et R 421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du 19 novembre 2007 du Conseil Municipal de Valence.

Les ravalements de façades* sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal en application des dispositions de l'article R 421-17-1 du Code de l'urbanisme et de la délibération du 12 mai 2014 du Conseil Municipal de Valence.

I.5. Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions* directement liées et nécessaires à son activité

En application de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.



II- DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

II.DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES (SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES)

II.1. Coefficient de naturalité

a). Champ d'application

• Types de projets concernés :

Un coefficient de naturalité est exigible pour :

- les constructions* à destination d'habitation, dès la création minimum de 20 m² d'emprise au sol, à l'exception des projets d'extension*ou annexe* ne générant pas de surface plancher* ;
- les constructions* à destination des autres destinations, dès la création minimum de 20 m² d'emprise au sol, à l'exception des projets d'extensions et d'annexes*dont l'emprise au sol*créée est inférieure à 30 % de l'emprise au sol*de la construction* principale avant travaux et des projets d'extension*ou annexe* ne générant pas de surface plancher*.

En cas de division parcellaire, la surface éco-aménagée du reliquat bâti* ne devra pas devenir inférieure à la surface éco-aménagée exigée par le zonage.

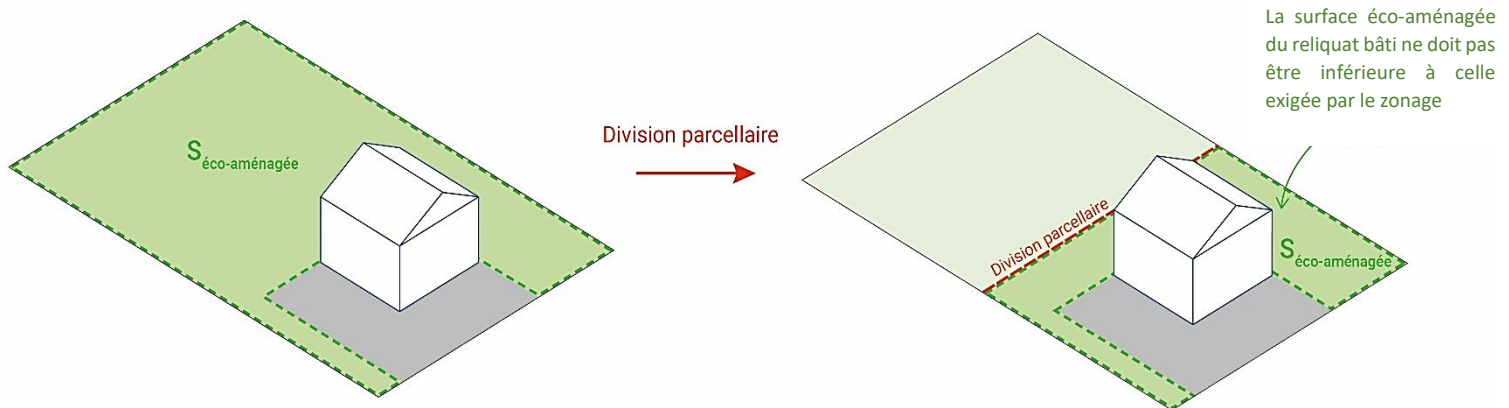


Schéma illustratif – Verdi

Le respect de ce coefficient de naturalité ne soustrait pas l'aménageur au respect de la politique de gestion des eaux pluviales de Valence Romans Agglo, qui demande que les eaux pluviales soient gérées à la source par infiltration superficielle, de préférence végétalisée. Dans le cas où le projet ne respecte pas la politique « Eaux Pluviales » de Valence Romans Agglo, cette dernière pourra exiger sa modification, même si le coefficient de naturalité est conforme.

Adaptations possibles

Des adaptations pourront être admises pour des motifs de sécurité avérés liés à la défense incendie ou à des contraintes patrimoniales et archéologiques*.

• Secteurs de la ville :

Le coefficient de naturalité est créé à l'échelle de l'ensemble du territoire communal de Valence. Il est ainsi fixé en fonction des zones de la commune, au document graphique, et rappelé dans le tableau ci-dessous :

Zone du PLU	Enjeux	Coefficient
UA	Rafrachissement	0,3
UB	Rafrachissement	0,5
UB1	Rafrachissement	0,4
UB2	Rafrachissement	0,5
UC	Paysage	0,7
UC1a	Paysage	0,5
UC1b	Paysage	0,7
UC1c	Paysage	0,7
UC2	Biodiversité	0,7
UEb	Paysage	0,5
UEc	Paysage	0,5
UEc1	Paysage	0,5
UEi1	Biodiversité	0,4
UEi2	Biodiversité	0,4
UEi3	Biodiversité	0,4
UEq	Biodiversité	0,4
UEqm	Biodiversité	0,4
UEt	Biodiversité	0,7
Ubr	Paysage	0,5
1AUb	Biodiversité	0,5
1AUr	Biodiversité	0,5
1AUEi2	Biodiversité	0,5
1AUEb	Paysage	0,5
Ac, Av	Paysage	0,5

b). Critères et pondération :

• Tableau détaillé :

Le produit de ce coefficient et de la taille de l'unité foncière* permet d'obtenir la surface éco-aménagée exigée.

Afin d'être autorisé, le projet devra respecter la surface éco-aménagée exigée. La surface éco-aménagée du projet est calculée, à l'échelle de l'unité foncière*, par l'addition de toutes les solutions d'aménagement choisies et conservées par le pétitionnaire pour réaliser son projet, pondérées en fonction de l'enjeu de la zone.

Catégorie générale appréciée	Critères appréciés	Appréciation du critère	Coefficient après pondération finale <u>liée à l'enjeu rafraichissement</u>	Coefficient après pondération finale <u>liée à l'enjeu paysage</u>	Coefficient après pondérations finale <u>liée à l'enjeu biodiversité</u>
ETAPE 1 : Organisation globale de l'unité foncière*	Sol végétalisé - Pleine terre (+50 cm de profondeur)	La surface de l'unité foncière* constituée d'un sol dont l'épaisseur de terres dépasse les 50 cm, peu importe la végétalisation qui la couvre, sera considérée comme entrant dans ce critère.	1	1	1
	Sol végétalisé (-50 cm de profondeur)	La surface de l'unité foncière* constituée d'un sol dont l'épaisseur de terres végétales est inférieure à 50 cm, peu importe la végétalisation qui la couvre, sera considérée comme entrant dans ce critère. <i>Pourront notamment entrer dans ce critère les espaces de stationnement engazonnés (ex. ever green) ou les espaces verts / jardins sur dalle</i>	0.56	0.54	0.37
	Sol non végétalisé perméable	La surface de l'unité foncière* non végétalisée mais qui permet une infiltration indirecte de l'eau dans le sol sera considérée comme entrant dans ce critère. <i>Pourront notamment entrer dans ce critère les espaces stabilisés.</i>	0.19	0.19	0.23
	Sol non végétalisé imperméable de couleur claire	La surface de l'unité foncière* non végétalisée, ne favorisant pas l'infiltration indirecte de l'eau dans le sol, mais de couleur claire et présentant un faible albédo, sera intégrée dans le calcul de ce critère. <i>Pourront notamment être considérées comme claires les surfaces beige, blanche, gris clair, etc. (exemples RAL 1001, 1015, 9010, 9016, 7035, ...).</i>	0.07	0.02	0.02
	Sol non végétalisé imperméable de couleur sombre	La surface de l'unité foncière* non végétalisée, ne favorisant pas l'infiltration indirecte de l'eau dans le sol, sera considérée comme entrant dans ce critère si 50% au moins de la surface est sombre, mais s'accompagnera d'un coefficient nul.	0	0	0
	Canal réhabilité / restauré	Lorsque le pétitionnaire inclut dans son projet la réouverture ou la valorisation d'un canal primaire, secondaire ou	1	1	1

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

PLU approuvé le 16 décembre 2024

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

		tertiaire, la surface couverte par le canal et les berges réhabilitées pourra être considérée comme entrant dans ce critère. Cette surface sera appréciée en lien avec les services compétents de la ville.			
ETAPE 2 : Description du sol végétalisé	Gazon	La surface de l'unité foncière* au sol semée avec du gazon ou équivalent sera considérée comme entrant dans ce critère.	0.27	0.23	0.28
	Arbuste ou buisson (surface recouverte OU équivalent 1 pour 3 m²)	La surface de l'unité foncière* couverte par des arbustes ou des buissons sera considérée comme entrant dans ce critère. <i>Le pétitionnaire a le choix entre déclarer la surface réelle ou utiliser la surface de référence.</i> La surface couverte par un arbuste ou un buisson est considérée à 3 m² (moyenne de couverture d'un arbuste d'âge moyen). Ainsi, la surface de l'unité foncière* couverte par des arbustes ou des buissons sera constituée du produit du nombre d'arbuste par la surface moyenne de 3m². Si cette surface comprend également des arbres (cf. ci-dessous), il conviendra de la considérer comme une surface mixte / multi strate.	0.57	0.59	0.59
	Arbre (surface recouverte OU 1 arbre équivaut à 6m² de surface)	La surface de l'unité foncière* couverte par des arbres sera considérée comme entrant dans ce critère. <i>Le pétitionnaire a le choix entre déclarer la surface réelle ou utiliser la surface de référence.</i> Pour cette catégorie, sera considérée comme arbre les espèces pouvant dépasser les 5 mètres de hauteur*. La surface couverte par un arbre est considérée à 6 m² (moyenne de couverture d'un arbre d'âge moyen). Ainsi, la surface de l'unité foncière* couverte par des arbres sera constituée du produit du nombre d'arbre par la surface moyenne de 6m². Si dans cette surface, des arbustes ou buissons sont recensés, il conviendra de la considérer comme une surface mixte / multi strate.	0.71	0.78	0.78
	Végétation multistratifiée = arbustes ou	La surface de l'unité foncière* couverte à la fois par des arbres et des arbustes / buissons sera considérée comme entrant dans ce critère, si au sol elle est semée de	1	1	1

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

PLU approuvé le 16 décembre 2024

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

	buissons + arbres + Gazon ou Pailis	gazon ou comporte un dispositif de pailis. Un assemblage dense d'arbres et d'arbustes ou buissons sera considéré comme multistrate et donnera lieu à un coefficient plus important. La surface dite multistrate ne peut se cumuler avec une surface comprenant exclusivement de l'arbre ou de l'arbuste. Le cumul surface engazonnée et arbustes / buissons, ou le cumul surface engazonnée et arbre ne permet pas d'user de ce critère.			
	Végétation "hors sol" (surface recouverte par le dispositif technique) (hors végétation installée sur toitures et terrasses)	La surface de végétalisation admise dans des dispositifs hors sols, par exemple des jardinières ou des arbres en pots, pourra entrer dans ce critère. La surface retenue sera celle du dispositif posé au sol, par exemple la taille du pot ou de la jardinière.	0.24	0.2	0.15
	Aménagement d'un jardin de pluie ou dispositif équivalent	Un jardin de pluie permet la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière*, il est positionné de manière stratégique sur le terrain et est planté. Il peut prendre différentes formes : noue, fossé, etc.	1	1	1
ETAPE 3 : Description de la construction*	Façade* végétalisée	La surface de végétalisation admise sera celle de la façade* destinée à être occupée par de la végétalisation durable.	0.30	0.25	0.36
	Façade* non végétalisée de couleur claire (si +50%, compter la façade* complète)	La surface des façades* dont plus de 50% est de couleur claire, en comptant les espaces de terrasses, balcons, etc., sera intégrée dans le calcul de ce critère (longueur * largeur de ladite façade*, sans soustraction des espaces d'ouvertures). <i>Pourront notamment être considérées comme claires les surfaces beiges, blanche, gris clair, etc. (exemples RAL 1001, 1015, 9010, 9016, 7035, ...). Les bardages noir, marron foncé ou gris foncé ne pourront par exemple pas être pris en compte dans ces surfaces.</i>	0.07	0.02	0.02
	Façade* non végétalisée avec -50% de couleur claire	La surface des façades* sera considérée comme entrant dans ce critère si moins de 50% de cette surface n'est pas de couleur claire, mais s'accompagnera d'un coefficient nul.	0	0	0

Ombrière végétalisée	La surface de végétalisation admise sera celle de l'ombrière destinée à être occupée par de la végétalisation durable.	0.30	0.35	0.25
Toiture végétalisée avec moins de 20 cm de substrat	La surface de toiture concernée par une végétalisation reposant sur une épaisseur de terre / substrat inférieure à 20 cm d'épaisseur sera considérée comme entrant dans cette catégorie, peu importe la végétalisation qu'elle comprend. A noter que les arbustes ou buissons inclus sur cette toiture seront inclus dans ce critère, et non dans celui concernant le sol de l'unité foncière*.	0.20	0.20	0.20
Toitures végétalisées avec plus de 20 cm de substrat	La surface de toiture concernée par une végétalisation reposant sur une épaisseur de terre / substrat supérieure à 20 cm d'épaisseur sera considérée comme entrant dans cette catégorie, peu importe la végétalisation qu'elle comprend. A noter que les arbustes ou buissons inclus sur cette toiture seront inclus dans ce critère, et non dans celui concernant le sol de l'unité foncière*.	0.33	0.38	0.38
Toitures non végétalisées de couleur claire (si +50%, compter la toiture complète)	La surface des toitures pourra être prise en compte si 50% au moins de la surface est claire. Ce critère s'entend sous réserve des enjeux patrimoniaux, ces derniers pourront prévaloir sur la possibilité d'une toiture claire. <i>Pourront notamment être considérées comme claires les toitures terrasses recouvertes de graviers blancs ou les toits en tuiles ocre. Seront par exemples exclues les tuiles noires.</i>	0.07	0.02	0.02
Toitures non végétalisées avec -50% de couleur claire	La surface des toitures sera considérée comme entrant dans ce critère si moins de 50% de cette surface n'est pas de couleur claire, mais s'accompagnera d'un coefficient nul. <i>Pourront notamment être considérées comme claires les toitures terrasses recouvertes de graviers blancs ou les toits en tuiles ocre. Seront par exemples exclues les tuiles noires.</i>	0	0	0
Clôtures ouvertes / ajourées entre le domaine public	Le linéaire de clôtures*(longueur en mètres) présentant des ouvertures entrera dans le calcul de ce critère.	0.13	0.18	0.18

	et le domaine privé	<i>Pourront notamment être inclus les ferronneries ou barreaudages, peu importe la présence d'un soubassement.</i>			
	Clôtures sans soubassement, perméables entre le domaine public et le domaine privé	Le linéaire de clôtures*(longueur en mètres) sans soubassement ou présentant des ouvertures en ras de sol de minimum 35 cm*20 cm permettant le passage de la faune, entrera dans le calcul de ce critère. <i>Pourront notamment être inclus les ferronneries ou barreaudages, peu importe la présence d'un soubassement.</i>	0.2	0.25	0.45
	Clôtures murées, imperméables entre le domaine public et le domaine privé	Le linéaire de clôtures*(longueur en mètres) murées ou imperméables (palissade en bois, clôture* brise-vue, clôture* composite en lames, ...) entrera dans le calcul de ce critère, mais s'accompagnera d'un coefficient nul.	0	0	0
	Nids ou dispositif équivalent permettant l'accueil de biodiversité	Pour toute installation de nids d'oiseaux ou dispositifs équivalents pour l'accueil de biodiversité, ajouter 10 m ² par dispositif à la surface éco aménagée	1	1	1

Le coefficient de naturalité attendu dans chaque zone est fixé à l'[article 6, en Partie 3](#) « Dispositions différenciées selon les secteurs » du présent règlement.

• Majoration :

Aussi, la surface éco-aménagée du projet, obtenue par le calcul des surfaces pondérées, pourra être majorée :

- en zones UA, UB et UC : de 20% si 100% des arbres de l'unité du projet sont conservés dans un environnement assurant leur pérennité. Seront notamment appréciées pour ce dernier critère : la distance des arbres avec les bâtis projetés et autres surfaces imperméabilisés, ainsi que l'intégration de l'arbre et de son système racinaire dans le projet ;
- en zone UE : de 10% si une végétalisation qualitative et durable de la partie de l'unité foncière* en retrait d'un axe principal de la zone (soit la bande de terrain comprise entre l'alignement* de la voie et les façades* de la construction* les plus proches) est prévue au projet ;

Si le pétitionnaire intègre dans son projet des innovations de génie écologique ou d'enrichissement de la biodiversité significatif, une majoration équivalente à l'intérêt du projet pourra être admise, sous réserve de la démonstration de la pertinence avérée du projet et de sa durabilité.

II.2. Dispositions relatives à la protection des canaux et du patrimoine bâti et paysager

• Bâtiments présentant un intérêt patrimonial

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

PLU approuvé le 16 décembre 2024

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

Ces bâtiments* sont identifiés au règlement graphique sous la forme d'un hachuré noir ou d'un hachuré gris. L'annexe* du présent règlement précise les prescriptions sur ces secteurs.

Les règles suivantes s'appliquent afin d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration :

Tous les travaux effectués sur un bâtiment* présentant un intérêt patrimonial, repéré au document graphique, (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) sont soumis à déclaration préalable. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques conférant un intérêt patrimonial au bâtiment*.

En cas de travaux sur les constructions* existantes : par principe, les éléments d'ornementation des façades* (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements, décors céramiques ou peints...) devront être conservés, et les matériaux et colorations devront être en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent. L'annexe* du présent règlement précise les attendus principaux par bâti.

La démolition de ces bâtiments* présentant un intérêt patrimonial est en principe interdite. Leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du PLU et/ou restituer les dispositions architecturales existantes à leur origine. Par exception, un projet de démolition / reconstruction* peut être admis s'il ne remet pas en cause l'intérêt patrimonial du secteur et sous réserve de conserver des éléments historiques ou patrimoniaux caractéristiques.

• Linéaires / séquences architecturales :

Lorsqu'un ensemble bâti sur rue est identifié comme linéaires ou séquences architecturales d'intérêt, il convient de :

- respecter les implantations contiguës le cas échéant ;
- protéger les éléments caractéristiques du bâti pouvant se retrouver également sur les bâtiments* situés sur le linéaire protégé.

• Canaux

Les canaux de Valence représentent un élément important du paysage valentinois. Au document graphique, ils sont inclus dans le secteur Nc. Il est ainsi exigé que les bâtiments*, annexes* ou toute autre installation s'implantent à un minimum de 4 m en retrait des limites des berges, quelles que soient les zones concernées. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments*, annexes* ou toute autre installation déjà présents dans ce retrait à la date d'approbation du PLU. En cas de murs édifiés régulièrement avant l'approbation du PLU à une distance inférieure à 4 m de la berge, et sous réserve de ne pas aggraver la situation, cette disposition peut être écartée.

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral n°5121 du 02 décembre 1968, il est rappelé qu'un retrait à partir de la berge peut être imposé aux constructions* et clôtures* afin de faciliter le passage des engins mécaniques servant aux opérations de curage.

Les travaux de confortement/remise en état des murs et murets bordant les berges, surmontés ou non d'une clôture*, seront instruits dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme, quelle que soit leur implantation par rapport à l'axe du canal et sous réserve de l'avis du service gestionnaire.

• Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés ou les arbres identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Rappel : Dans le cadre des EBC, ne sont pas soumises à déclaration les coupes prévues dans un Document de Gestion Durable au sens du Code Forestier, et les coupes par catégories listées dans l'arrêté préfectoral n°26-2021-12-08-00001 du 8 décembre 2021.

Les accès aux propriétés et les cheminements pour les modes actifs sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un EBC doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

• Espaces Verts Protégés (EVP)

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages* d'arbres».

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages* d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à toutes les zones, contenues dans la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#), le règlement graphique identifie divers types d'**espaces verts protégés (EVP)** à protéger ou à réaliser.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ou de l'espace vert ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

Les accès aux propriétés devront prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.

Tableau explicatif du classement proposé par type d'espace protégé et des règles correspondantes :

Protection visée au document graphique	Règles correspondantes
EVP « renforcé »	- Interdiction d'abattre sauf pour des <u>raisons sanitaires ou de sécurité publique</u> En cas d'abattage* autorisé, compensation exigée par la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre / la canopée*, en conservant un effet de masse boisée équivalente sur l'unité foncière* ou à proximité - Conservation de l'aspect végétal prédominant : Imperméabilisation ou construction* sur une superficie maximale équivalente à 15% de l'emprise de l'EVP sur l'unité foncière* concernée (hors emprise déjà imperméabilisée). Une emprise supérieure pourra être accordée selon les nécessités du projet et la configuration de la parcelle.
EVP « classique »	- Interdiction d'abattre sauf pour des <u>raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet</u> (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables), et / ou pour des <u>raisons sanitaires ou de sécurité publique</u> En cas d'abattage* autorisé, compensation exigée par la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre / la canopée*, en conservant un effet de masse boisée équivalente sur l'unité foncière* ou à proximité - Conservation de l'aspect végétal prédominant : Imperméabilisation ou construction* sur une superficie maximale équivalente à 15% de l'emprise de l'EVP sur l'unité foncière* concernée (hors emprise déjà imperméabilisée). Une emprise supérieure pourra être accordée selon les nécessités du projet et la configuration de la parcelle.

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas applicables aux projets de création et d'entretien portant sur les infrastructures et réseaux d'intérêt public, notamment concernant l'entretien et la création des ouvrages et dépendances immobilières de la concession de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) en application du décret n°2015-526 en date du 12 mai 2015 concernant la sécurité des ouvrages hydrauliques dans le respect du Code de l'Environnement.

Les prescriptions relatives aux arbres ne sont pas applicables lorsqu'il est démontré que l'abattage* de l'arbre a été réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.

II.3. Dispositions relatives au maintien en bon état des zones humides

Rappel : dans les périmètres de zones humides, tout projet de travaux d'aménagements, installations ou constructions* se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

Il s'agit de préserver l'alimentation en eau de la zone humide, à travers les mesures suivantes :

- Conserver son dispositif d'alimentation hydraulique,
- Ne pas modifier ou risquer de modifier, par du drainage, des remblais, ..., les conditions topographiques et hydrauliques de son alimentation par les eaux superficielles ou souterraines,
- En cas de modification, organiser une complète restitution de ces conditions aux abords de la zone humide ou mare naturelle concernée,
- À défaut de le conserver, lui substituer un nouveau dispositif assurant pour la mare artificielle concernée une alimentation hydraulique identique,
- Conserver la faculté pour la faune d'accéder depuis ces espaces de fonctionnalité aux territoires naturels.

Au sein des périmètres constituant des zones humides :

Sont interdits :

- tous les travaux, aménagements, installations et constructions*, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologiques des zones humides,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- la création de plans d'eaux artificiels,
- le drainage, le remblaiement, le comblement et les dépôts divers,
- le défrichement des landes,
- toute action de nature à imperméabiliser les sols,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone autres que ceux mentionnées ci-après.

Peuvent être autorisés, sous réserve de la prise en compte du caractère humide potentiel :

- les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par un plan de gestion,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou l'ouverture au public de ces milieux, sous réserve que ces actions, aménagements ou travaux soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- **les constructions*, à condition :**
 - o de ne pas détourner les eaux reçues et de les restituer à l'espace de fonctionnalité de la zone humide,
 - o en cas de drainage, de rejeter les eaux drainées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide.
- les clôtures*, à condition d'être perméables, garantissant la circulation de la petite faune.

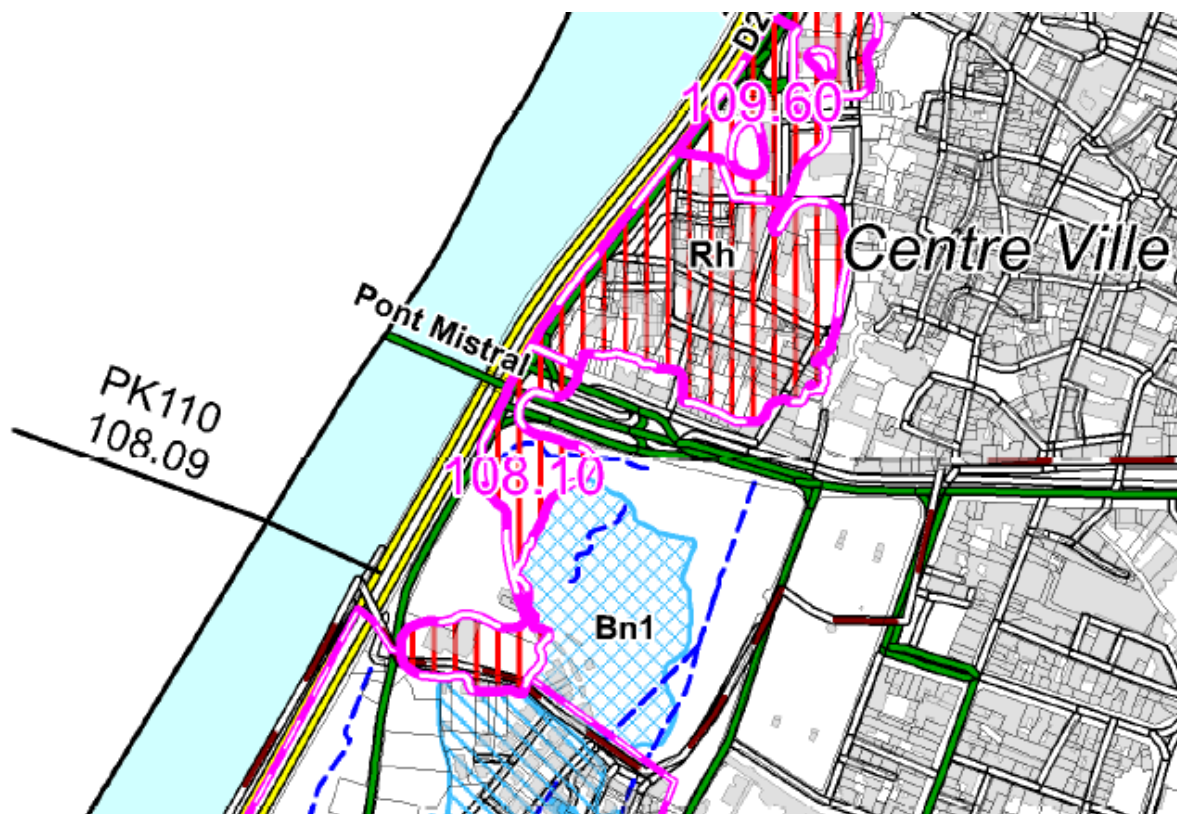
II.4. Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances

• Risques naturels Inondation

Valence est exposée aux risques d'inondation liés notamment au Rhône et à la Barberolle.

La constructibilité dans ces secteurs est fortement réglementée au travers du Plan de Prévention des Risques naturels inondation (P.P.R.i.) de Valence approuvé par arrêté préfectoral le 26 janvier 2016. L'ensemble des prescriptions qui lui sont liées est joint au dossier de PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

Dans les secteurs hors P.P.R.i. où la présence du risque inondation est toutefois avérée (quartier Basse Ville), des prescriptions complémentaires s'appliquent au règlement de la zone concernée (zone UA, UB1, UC1a, UC, Nv et N).



Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à des zones de risques d'inondations, toute occupation et utilisation du sol peut être soumise à conditions particulières suivantes :

- les travaux 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 et d'ERP de 4^e ou 5^e catégorie hors types R, U>5^e catégorie ou avec hébergement et J ;
- l'extension* au sol et la surélévation des constructions* existantes à usage :
 - *d'habitation,
 - *d'ERP de 4^e ou 5^e catégorie hors types R, U>5^e catégorie ou avec hébergement et J,
 - *d'ERP classés en 1^e, 2^e, 3^e catégorie, quel que soit le type d'ERP classés en 4^e et 5^e catégorie de type J, R et U, aux conditions suivantes : l'extension*n'excède pas 10% de l'emprise au sol*initiale, elle peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment* et doit réduire à la réduction de la vulnérabilité des personnes et biens, et ne conduit pas à une augmentation de plus de 20% 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 et d'usage des locaux existants au-dessous de la cote de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;

- la création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence ;
- les piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence dans un bâtiment* existant ou un local technique n'excédant pas 6m² ;
- les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du PLU ;
- 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 à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable ;
- 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, avec un plan de gestion particulier afin de garantir la sécurité des usagers et véhicules ;
- les ouvrages publics de protection et d'aménagements contre les crues à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en avant.

Les nouveaux projets doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

- fixer les hauteurs* des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence ;
- réaliser les constructions* sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable ;
- ne pas créer d'ouverture sur les façades* directement exposées au courant ;
- placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote d'électricité. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs ;
- stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence ;
- arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence
- les clôtures* doivent être réalisés sans mur bahut et rester perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

La cote de référence à prendre compte est indiquée, à l'intérieur de chaque casier délimité par un trait ci-dessus. La cote du premier plancher utile correspond à la cote de référence +0,2m dans le secteur RH.

→ Se reporter aux [Annexes du présent dossier du Plan Local d'Urbanisme](#) pour consulter le Plan de Prévention des Risques naturels inondation.

• Risques technologiques

La ville de Valence comprend à ce jour 22 sites classés ICPE. Trois d'entre eux génèrent des servitudes d'utilité publique imposant une maîtrise de l'urbanisation :

- la chaufferie située Rue de la Forêt,

- le méthaniseur de la station d'Épuration située au niveau de La Motte Mauboule
- et l'ancienne Chaufferie sise Rue du Capitaine Dreyfus.

Les porteurs de projet situés à proximité sont invités à consulter les prescriptions liées, incluses en annexes* du PLU.

De manière générale, et conformément aux servitudes existantes, il conviendra de ne pas augmenter la fréquentation et les enjeux dans les périmètres d'exposition aux aléas industriels et technologiques, notamment avec des accueils de tourisme ou d'activité plein air. De même, l'organisation viaire doit être pensée au regard des impératifs de sécurité, notamment ne pas retarder une arrivée éventuelle de secours.

Concernant les sites pollués, 11 secteurs sont concernés, dont 5 soumis ou en cours de soumission à servitude d'utilité publique :

Ancienne activité et localisation	Information particulière
IN SITU / BOULONNERIE CALIBREE – Av. Victor Hugo – ZAC du Pontet	Se reporter à la servitude d'utilité publique
SETILA - 220 Av. des Auréats	Se reporter à la servitude d'utilité publique
RHODIA OPERATIONS - 220 Av. des Auréats	

Ancienne activité et localisation	Information particulière
SCAPA France – Rue Edouard Branly	Se reporter à la servitude d'utilité publique
Compagnie de distribution des hydrocarbures – 40 Av. de Marseille	Se reporter à la servitude d'utilité publique
GASCON – 76 Av. de Marseille	
SEXTANT AVIONIQUE / THALES – 25 Rue Jules Védrières	
THEVENIN DUCROT - 393 Av. Victor Hugo	Secteur d'information des sols : obligation de mener et prendre en compte dans le projet une étude de sol. Toute demande de PA ou de PC devra comprendre une attestation par un bureau d'études compétent en justifiant.
DROMENSEIGNE - 31 Chemin de Thabor	
CMRJ / Ex René JOURDAN - 62 – 66 Av. Jean JAURES	Secteur d'information des sols : obligation de mener et prendre en compte dans le projet une étude de sol. Toute demande de PA ou de PC devra comprendre une attestation par un bureau d'études compétent en justifiant.
STV France – 130 Av. de Marseille	Se reporter à la servitude d'utilité publique
AUTELY – 253 Av. Victor Hugo	Secteur d'information des sols : obligation de mener et prendre en compte dans le projet une étude de sol. Toute demande de PA ou de PC devra comprendre une attestation par un bureau d'études compétent en justifiant.

De manière générale, sur tout ancien site industriel, en cas de réaménagement des terrains qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes, le projet prendra en compte les enjeux existants. En fonction de l'état résiduel et des travaux de réhabilitation effectués, l'aménagement de ces sites peut être soumis à des préconisations particulières.

Un inventaire de ces sites est accessible sur le site :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/dpt=26&com=26362>

Près de 415 sites sont recensés sur la ville de Valence.

→ Se reporter aux [Annexes du présent dossier du Plan Local d'Urbanisme](#) pour prendre connaissance de ces risques.

Le territoire est traversé par des canalisations de gaz, en application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de ces canalisations, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

→ Se reporter aux [Annexes du présent dossier du Plan Local d'Urbanisme](#) pour prendre connaissance de la localisation de ces canalisations.

• Bruit

Le Plan Local d'Urbanisme intègre les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport de Valence – Chabeuil.

→ Se reporter aux [Annexes du présent dossier du Plan Local d'Urbanisme](#) pour prendre connaissance du P.E.B. de l'aéroport de Valence – Chabeuil.

Les bâtiments* édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique.

→ Se reporter aux [Annexes du présent dossier du Plan Local d'Urbanisme](#) pour prendre connaissance des périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, et des prescriptions d'isolement acoustique au sein des secteurs affectés par le bruit

II.5. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées

• Rappel

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions* envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

• Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit. En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture (portail ou portillon), l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle.

• Voiries

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

PLU approuvé le 16 décembre 2024

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

II.6. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

• Eau potable

L'autorité compétente en matière d'eau potable est Eau de Valence Romans Agglo.

Toute construction* ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

• Assainissement

L'autorité compétente en matière d'assainissement et gérant les réseaux collectifs est Valence Romans Agglo.

Un zonage d'assainissement est annexé au présent PLU.

1. Eaux usées domestiques :

• Dans les zones d'assainissement collectif :

Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de Valence Romans Agglo.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique.

L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par Valence Romans Agglo.

• Dans les zones d'assainissement non collectif :

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis de Valence Romans Agglo sur la conception et la réalisation.

2. Eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matière 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 Valence Romans Agglo. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

3. Eaux de piscine :

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation

des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, Valence Romans Agglo étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

4. Eaux pluviales :

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

L'impossibilité de traiter les eaux pluviales à la parcelle ne doit en aucun cas être liée au manque de surface laissée disponible pour infiltrer ou au dimensionnement insuffisant de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

L'infiltration sur l'unité foncière* doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel direct. Le rejet des excédents vers les canaux ne sera autorisé qu'exceptionnellement après accord des services de la ville et de Valence Romans Agglo. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Valence Romans Agglo fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif. Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire peut être soumis à un dossier règlementaire au titre du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau).

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

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

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

• Autres réseaux

Électricité, téléphone, télédistribution et desserte numérique :

Pour toute construction* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Toute nouvelle construction* devra prévoir en cas de travaux de réseaux, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Pour rappel, et comme le prévoient les articles L.111-13 et suivants du Chapitre III du Code de la construction* et de l'habitation, il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Éclairage des voies :

Les voies privées ouvertes à la circulation doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Ordures ménagères :

Toute opération d'ensemble doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions de Valence Romans Agglo. Ce dernier pourra imposer la mise en place de conteneur enterré ou semi-enterré si le nombre de logements créés le justifie.

II.7. Conditions d'application des règles de hauteur*

a). Champ d'application

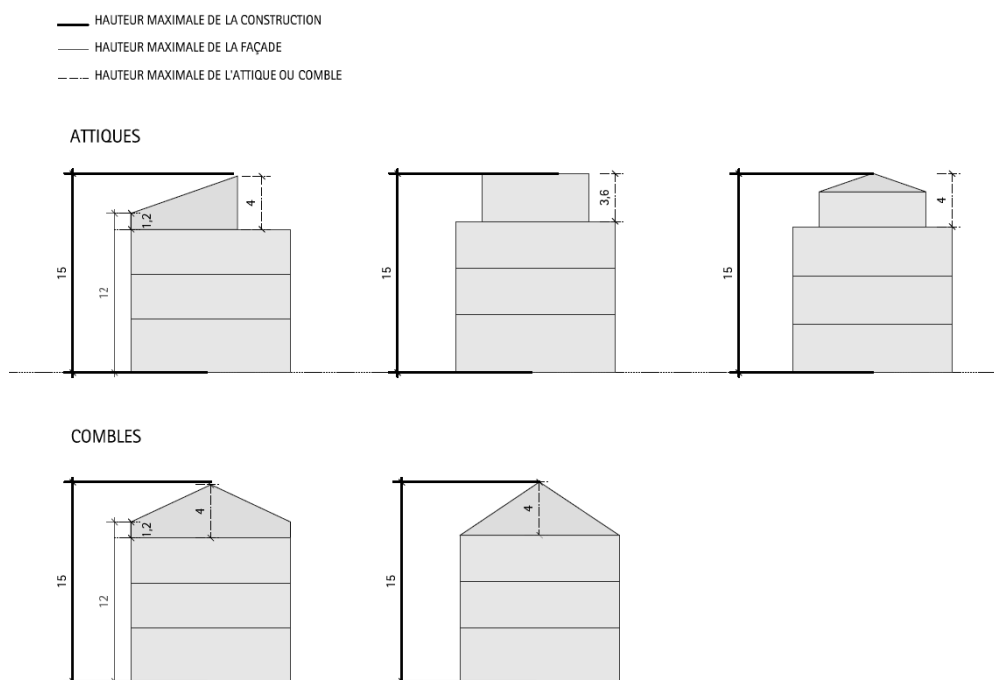
Les règles de hauteur* s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal de Valence. Elles sont fixées en fonction des zones de la commune et des particularités techniques et fonctionnelles présentées ci-après.

La hauteur* maximale des constructions* est reportée au plan des hauteurs* du règlement graphique.

Les hauteurs* indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions* neuves qu'aux travaux sur constructions* existantes hors dérogations mentionnées ci-après.

b). Définition de la hauteur*

La hauteur* maximale d'une construction*, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction*, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations et dispositifs techniques sont exclus du calcul de la hauteur*.



Schémas illustratifs

Eléments à prendre en compte dans l'appréciation de la hauteur* :

- Les éléments techniques et dispositifs ne sont ni inclus dans la notion niveau, ni dans le calcul de la hauteur* ;
- Les sous-sols, dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 1,20 mètre (plancher supérieur compris), ne comptent pas pour un niveau mais sont inclus dans le calcul de la hauteur*.

c). Définition de la hauteur* relative s'appliquant en complément

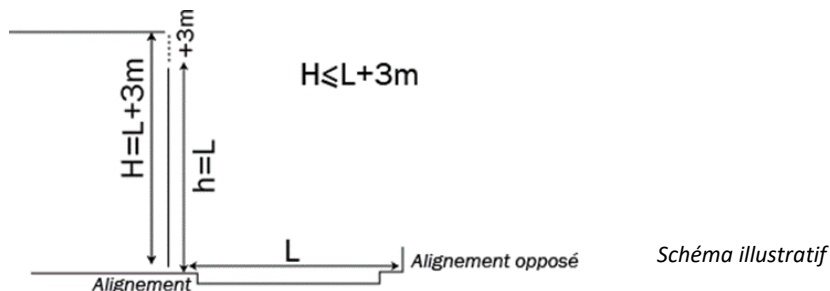
Hauteur* relative

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

PLU approuvé le 16 décembre 2024

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

La différence d'altitude entre tout point de la façade* d'un bâtiment* et tout point de l'alignement* opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points majorée de 3 mètres ($H \leq L+3$ mètres). Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme et du retrait de la construction*.



d). Appréciation des hauteurs*

La règle de la hauteur* la plus contraignante s'applique entre la hauteur* maximale et la hauteur* relative.

En cas de projet située sur une unité foncière* à l'angle de deux voies générant des hauteurs* différentes, la hauteur* la plus élevée s'applique dans la bande de 16 m. depuis l'alignement* concerné.

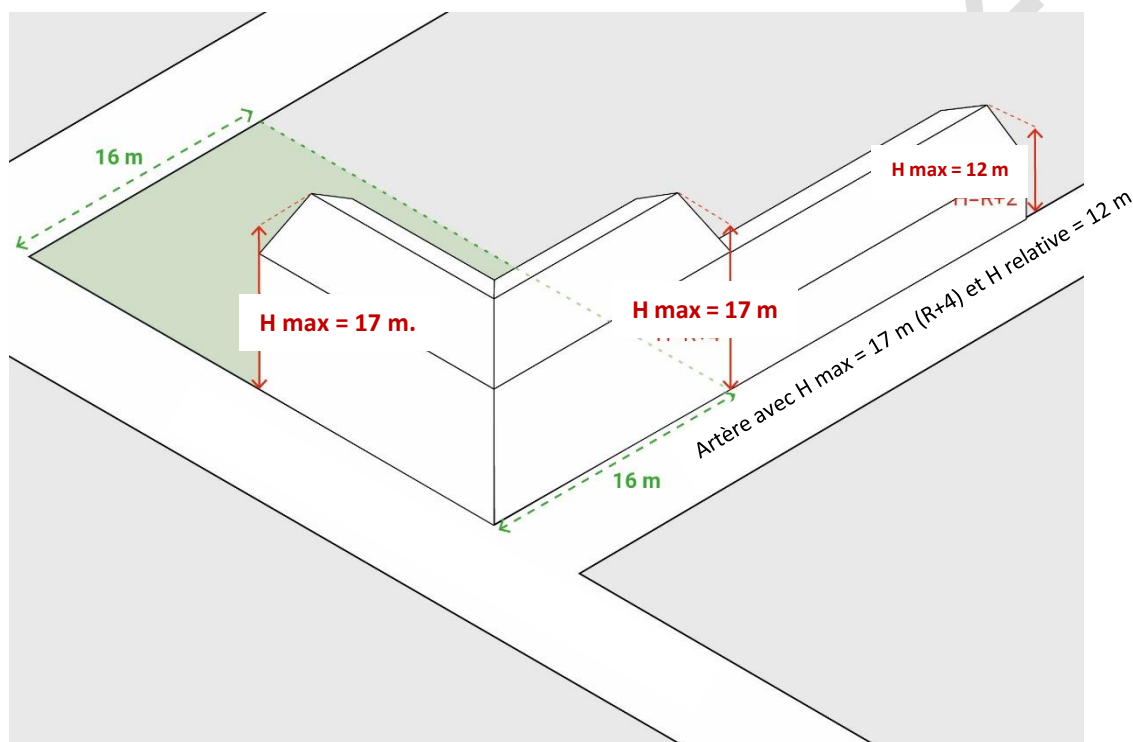


Schéma illustratif – Verdi

• Tableau de hauteur* maximale des constructions*

(lorsque cette dernière est fixée en nombre de niveaux, dans les zones concernées) :

Nombre d'étages	Hauteur* maximale correspondante
R+1	9 m
R+2	11 m
R+3	13 m

R+4	17 m
R+5	20 m

• **Axe de hauteur* différenciée :**

Lorsqu'une voie est concernée par un Axe de hauteur* différenciée au document graphique, la hauteur* maximale définie sur chaque « Axe » l'emporte sur la hauteur* relative et la hauteur* maximale définies dans le règlement de zone, hors cas précité d'unité foncière* à l'angle de deux voies. Ces hauteurs* différenciées et les parcelles concernées sont indiquées dans le Plan des hauteurs* du règlement graphique. Le repérage des parcelles est indicatif, en cas d'évolutions parcellaires sera prise en compte l'existence ou non d'un lien direct et physique entre l'unité foncière* et la voie concernée.

Le nombre de niveaux ou la hauteur* maximale correspondante ne peut être atteint que si la totalité du rez-de-chaussée et le 1^{er} niveau accueillent des activités économiques, dans le respect des destinations autorisées dans la zone concernée. Cette proportion pourra être amoindrie, dans la limite de 50%, si du stationnement est prévu au rez-de-chaussée.

• **Dérogations applicables et conciliations :**

Des règles de hauteur* différentes pourront être autorisées et seront non cumulables :

- Pour les constructions* faisant preuve de hautes performances énergétiques et environnementales, où un dépassement des règles de hauteur* limité à 1 niveau supplémentaire (ou 3 mètres maximum) de hauteur* est autorisé. Ce dépassement n'est cumulable ni avec un autre critère ni avec une autre dérogation autorisant un dépassement de la hauteur* maximale.

Les critères d'exemplarité énergétique, environnementale ou le critère d'énergie positive, dépassant les exigences minimales des réglementations thermiques et environnementales, seront appréciés selon les normes en vigueur au jour du projet (articles R171-1 à R171-9 du Code de la construction* et de l'habitation et arrêté ministériel fixant les seuils) ;

- Dans le cas de projets de réhabilitation ou de rénovation de constructions* existantes dépassant les hauteurs* mentionnées ci-avant, un dépassement de la hauteur* existante est envisageable s'il s'inscrit dans une volonté d'amélioration de l'insertion paysagère des constructions*, sous réserve de justification par le projet architectural et d'intégration paysagère ;
- Si le projet est inclus dans un linéaire de bâti le justifiant, sans toutefois dépasser la hauteur* des bâtis le plus haut implanté sur les parcelles contiguës du linéaire ;

Exemple : Avenue réglementée à R+5 max

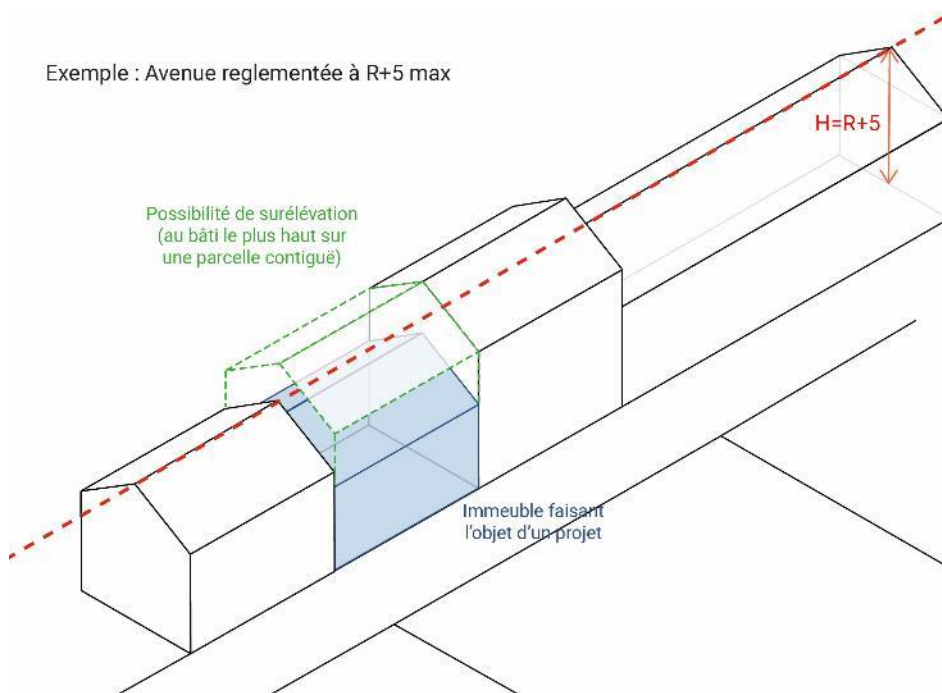


Schéma illustratif – Verdi

II.8. Dispositions relatives aux changements de destination en zone agricole et naturelle

Le changement de destination des bâtiments* identifiés au document graphique, en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, peut être autorisé dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments*. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Tableau des destinations autorisées par bâtiment* repéré au document graphique en changement de destination « CD » :

(Seuls sont autorisés les changements de destination vers les destinations mentionnées dans le tableau ci-dessous)

Numéro de CD	Zonage associé	Destination / sous-destination autorisée
CD n°1	Zone A	Habitation
CD n°2	Zone A	Habitation
CD n°3	Zone A	Habitation
CD n°4	Zone A	Habitation
CD n°5	Zone N	Habitation
CD n°6	Zone A	Habitation
CD n°7	Zone A	Habitation
CD n°8	Zone A	- Industrie

CD n°9	Zone A	- Bureau ; - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
CD n°10	Zone A	Habitation

II.9. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone. Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions*.

• **Pour les constructions* entrant dans la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre d'aires de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction* envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

• **Modalités d'application des exigences propres à chaque zone :**

- Toute création de surface de plancher* entraîne l'application des règles relatives au stationnement. Le changement de destination d'une construction* équivaut à une création de surface de plancher* ; à ce titre, les règles relatives au stationnement doivent s'appliquer ;
- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher* d'un bâtiment* existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher* supplémentaire pour les destinations dont les normes sont exprimées par un ratio au m² ;
- En cas de division de logement, il est imposé le maintien ou la création d'une aire de stationnement par logement ;
- Le parc de stationnement des bâtiments* neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction* et de l'habitation ;
- Le nombre d'aires de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur ou égal à l'exigence des normes de stationnement définies en application des dispositions du PLU.

• **Modalités de calcul du nombre de places :**

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher*, il convient d'arrondir au nombre supérieur. Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de nombre de logements, il convient de retenir le nombre de places correspondantes uniquement si la tranche complète est atteinte, sinon doit être retenu le nombre de la tranche précédente.

- Exemple 1 :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher* pour des constructions* à usage de bureau est exigée lorsque les stationnements sont règlementés.

Création d'un bâtiment* à usage de bureau de 460m² de surface de plancher* : $460/60 = 7,7$.

Tranche supérieure à 7, il est exigé 8 places de stationnement.

- Exemple 2 :

1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher* pour des constructions* à usage de logements est exigée ; de plus, 1 place supplémentaire est exigée par tranche complète de 4 logements.

Création d'un immeuble de 14 logements sur une surface de plancher* totale de 850m² :

1. $850/80 = 10,63$.

Tranche supérieure à 10 : il est exigé 11 places de stationnement.

2. $14/4 = 3,5$.

Tranche comprise entre 13 et 16 : il est exigé 3 places de stationnement supplémentaires. [NB : 1 à 3 log. = 0 place ; 4 à 7 log. = 1 place ; 8 à 11 log. = 2 places, etc.]

Un immeuble de 14 logements représentant une SP totale de 850 m² impose la création d'au moins 14 places.

- **Exemple 3 :**

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher* pour des constructions* à usage de bureaux est exigée.

Création d'un bâtiment* à usage de bureaux de 130m² de surface de plancher* : $130/60 = 2,2$.

Tranche supérieure à 2, il est exigé 3 places de stationnement.

• **En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement immédiat, en application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

• **Stationnement de commerces soumis à autorisation d'exploitation**

(Articles L 111-19 et suivants du code de l'Urbanisme)

Afin de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols, l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder un plafond correspondant aux $\frac{3}{4}$ de la surface plancher* des bâtiments* affectés au commerce.

Sont déduits de l'emprise au sol* des surfaces affectées au stationnement :

- Dans leur totalité :
 - Les espaces paysagers en pleine terre ;
 - Les surfaces réservées à l'auto-partage (« auto-lib ») ;
 - Les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Pour moitié : l'emprise des places de stationnement non imperméabilisées.

Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension* limitée des bâtiments* existant le 15 décembre 2000.

II.10. Rappels réglementaires sur les forages domestiques

Au titre de la préservation de la qualité des nappes, tout nouveau forage domestique (non soumis à la Loi sur l'eau mais à simple déclaration en mairie) est interdit sur les zones suivantes :

- Tous les Périmètres de Protection (PPE et PPR) des captages d'eau potable ;
- Toutes les Zones de Sauvegarde définies sur le territoire du SAGE;

La réalisation d'un nouveau forage domestique, uniquement en substitution d'un forage existant défectueux et en l'absence de toute autre solution d'approvisionnement en eau, sera autorisée à condition que la preuve soit fournie de sa réalisation dans les règles de l'art.

II. 11. Déblais et remblais

Les impacts sur le niveau du sol naturel avant travaux devront être limités et justifiés

II.12. Installations techniques nécessaires aux transports d'énergie et d'électricité

L'installation et l'entretien des ouvrages de transport et distribution d'énergie présentant un intérêt général (lignes hautes tensions, canalisations gaz, etc) sont autorisés nonobstant les règles du présent PLU.



III- DISPOSITIONS DIFFERENCIEES SELON LES SECTEURS

III. DISPOSITIONS DIFFERENCIEES SELON LES SECTEURS

III.1. Les zones urbaines à vocation d'habitat

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions* et changements de destination dans les zones urbaines et ses secteurs à vocation d'habitat :

Destinations	Sous-destinations	ZONES « U » D'HABITAT						
		UA	UB	UB 1	UB 2	UC	UC 1 (a,b,c)	UC 2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole							
	Exploitation forestière							
Habitation	Logement							
	Hébergement							
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail							
	Restauration							
	Commerce de gros							
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
	Hôtels							
	Autres hébergements touristiques							
	Cinéma							
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale							
	Salles d'arts et de spectacles							
	Lieux de culte							
	Équipements sportifs							
	Autres équipements recevant du public							
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie							
	Entrepôt							
	Bureau							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne							
	Centre de congrès et exposition							

	Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sans condition
	Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sous conditions particulières
	Nouvelles constructions* et changements de destination interdit

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

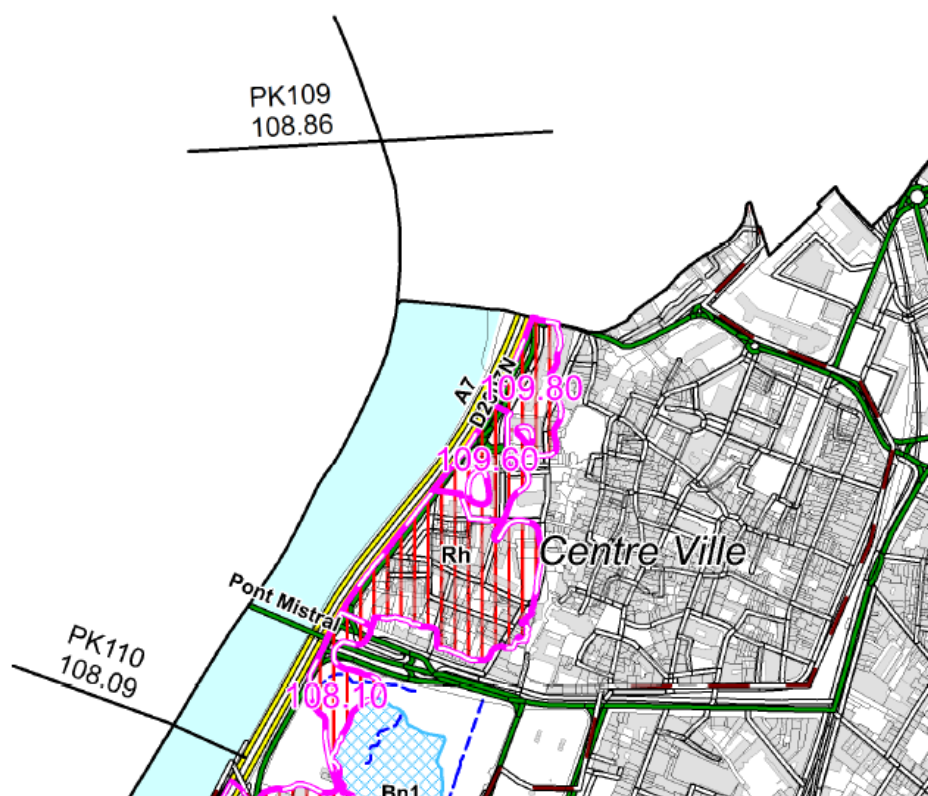
Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au centre-ville de Valence, à dominante de formes urbaines denses et historiques, et comprenant des dispositions incitatives à la valorisation du patrimoine, à la structuration urbaine, à la mixité des fonctions urbaines.

Pour rappel, au sein de la zone UA, les règles du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) s'appliquent. Il convient de s'y rapporter en priorité pour les projets de réhabilitation et pour le traitement des aspects extérieurs des projets de nouvelles constructions. Ces règles sont cumulatives au présent règlement. En cas de contradiction, la règle du PVAP prévaut.

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un risque inondation identifié dans la carte des contraintes, et intégré ci-dessous, et pouvant justifier des prescriptions complémentaires suivantes :

Extrait de la carte des contraintes :



Le règlement graphique distingue :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PLU approuvé le 16 décembre 2024

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

- Des éléments bâtis et naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs de préservation et de diversification commerciale repérés au document graphique en application des articles L. 151-16 et R.151-33-1° du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à pérenniser la mixité fonctionnelle présente.
- Des axes au droit desquels des hauteurs*maximales différenciées sont fixées, en application de l'article R.151-39 du Code de l'Urbanisme.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Un secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif ci-avant, les interdictions suivantes :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Sont interdits dans la zone d'aléa inondation Rh repérée dans la carte des contraintes :

- La création de bâtiments* nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
- La création de sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Aux abords des linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (préservation ou développement de la diversité commerciale), des prescriptions spécifiques définies à l'Article 3 s'appliquent.

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - o qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - o que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- En dehors des secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (préservation ou développement de la diversité commerciale), les changements de destination des locaux d'activités en rez-de-chaussée en logement sont autorisés dès lors que :
 - o Le futur logement répond aux normes d'hygiène et de salubrité en vigueur ;
 - o La transformation ne porte pas atteinte aux caractéristiques des façades* commerciales afin de ne pas obérer un éventuel retour à la vocation initiale du

local ;

- Le projet démontre une qualité d'intégration paysagère, prenant en compte le bâti contigu et les niveaux éventuels.
- Les extensions et créations d'annexe*s, peu importe la destination de la construction* principale, sous réserve d'être compatible avec la Vocation de la zone*.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement, notamment concernant l'aléa inondation. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#) du présent règlement.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Linéaires commerciaux classiques

Le règlement graphique identifie les parcelles concernées par des linéaires, en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, **où est interdit le changement de destination des constructions* et bâtis entrant dans la destination "Commerces et activités de services"**.

Le maintien de la destination "Commerces et activités de services" en rez-de-chaussée s'applique également en cas de démolition et reconstruction*.

Linéaires commerciaux renforcés

Le règlement graphique identifie les parcelles où s'appliquent, au titre des articles L.151-16 et R.151-33-1° du Code de l'urbanisme, les **règles cumulatives suivantes** :

- **l'interdiction de changement de destination des constructions* et bâtis entrant dans la destination "Commerces et activités de services" ;**
- **l'interdiction de changement de sous destination ne respectant pas les codes NAF déterminés dans la liste ci-après.**

Ces règles s'appliquent également en cas de démolition et reconstruction*.

• Liste des codes NAF pouvant être autorisés :

47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PLU approuvé le 16 décembre 2024

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

47.11E	Magasins multi-commerces
47.19	Autre commerce de détail en magasin non spécialisé
47.2	Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé
47.21	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.4	Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé
47.41	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43	Commerce de détail de matériels audio/vidéo en magasin spécialisé
47.5	Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé
47.51	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé
47.52A	<i>Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)</i>
47.53	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59	Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé
47.59A	<i>Commerce de détail de meubles</i>
47.59B	<i>Commerce de détail d'autres équipements du foyer</i>
47.6	Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé
47.61	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé

47.65	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.7	Autres commerces de détail en magasin spécialisé
47.71	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72	Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé
47.72A	<i>Commerce de détail de la chaussure</i>
47.72B	<i>Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage</i>
47.73	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78	Autre commerce de détail de biens neufs en magasin spécialisé
47.78A	<i>Commerces de détail d'optique</i>
47.78B	<i>Commerces de détail de charbons et combustibles</i>
47.78C	<i>Autres commerces de détail spécialisés divers</i>
47.79	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
53	Activités de poste et de courrier
53.1	Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel
53.10	Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel
53.2	Autres activités de poste et de courrier
53.20	Autres activités de poste et de courrier
55	Hébergement
55.1	Hôtels et hébergement similaire
55.10	Hôtels et hébergement similaire
55.2	Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée
55.20	Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée
56.1	Restaurants et services de restauration mobile

56.10	Restaurants et services de restauration mobile
56.10A	<i>Restauration traditionnelle</i>
56.10B	<i>Cafétérias et autres libres-services</i>
56.2	Traiteurs et autres services de restauration
56.21	Services des traiteurs
56.29	Autres services de restauration
56.29A	<i>Restauration collective sous contrat</i>
56.29B	<i>Autres services de restauration n.c.a.</i>
56.3	Débits de boissons
56.30	Débits de boissons
96.02A	Coiffure
96.02B	Soins de beauté
96.04Z	Entretien corporel
95.23	Réparation chaussures et articles en cuir
95.25	Réparation articles horlogerie et bijouterie

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Pour rappel, dans toute la zone UA, les règles du futur Site Patrimonial Remarquable s'appliqueront également. Les règles sont cumulatives. En cas, de contradiction, la règle du SPR prévaut.

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions* doivent être implantées à l'alignement* des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, à l'exception des balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur. Cette prescription d'alignement* n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade* et en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment*.

4.2 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions*, hors piscine, bordant une voie doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur minimale de 8 m comptés à partir de l'alignement*.

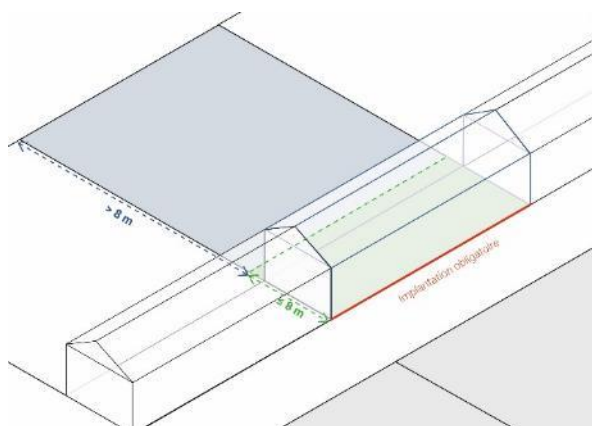


Schéma illustratif – Verdi

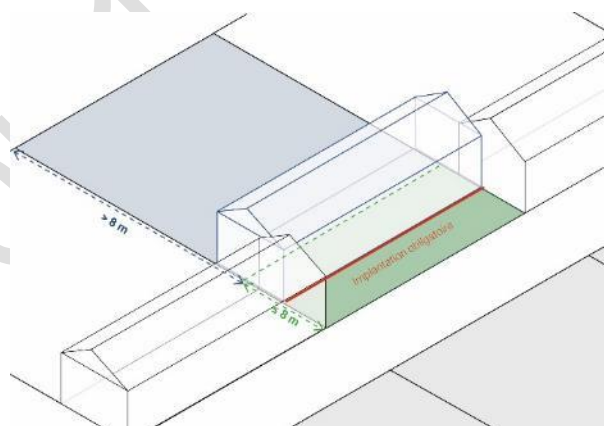


Schéma illustratif – Verdi

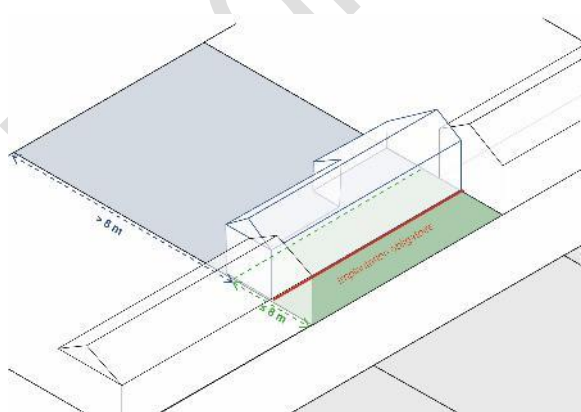


Schéma illustratif – Verdi

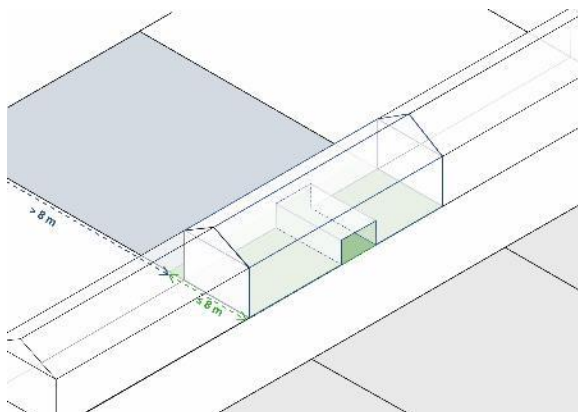


Schéma illustratif – Verdi

Au-delà de cette bande de 8 m, les constructions*, hors piscine, peuvent être édifiées soit sur limites séparatives*, soit avec un recul minimum de 3 m.

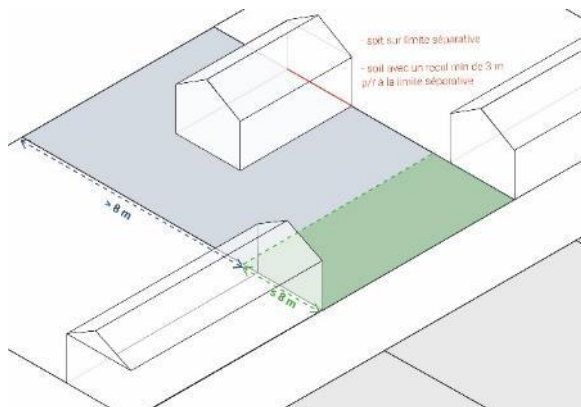


Schéma illustratif – Verdi

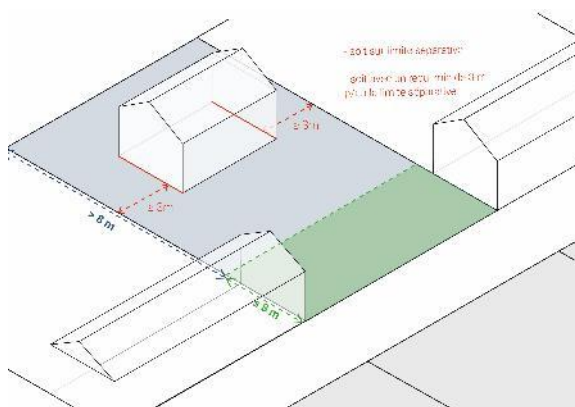


Schéma illustratif – Verdi

Les piscines devront être implantées à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives*.

4.3 Exceptions aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives*

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les extensions, surélévations ou pour des constructions* annexes* de bâtiments* existants, y compris ceux dont l'implantation n'est pas conforme à la date d'approbation du PLU ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions*, comptée horizontalement de tout point de la construction*, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus élevée ($L = H/2$ au minimum). Les annexes* ne sont pas concernées par cette disposition.

4.5 Emprise au sol* des constructions*

Non réglementé.

4.6 Hauteur* maximale des constructions*

Application des règles de hauteur*

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7.](#)

Hauteur* relative

Non réglementée.

Hauteur* maximale

Principe

Constructions :

Hors disposition contraire dans le plan des hauteur*s, la hauteur* maximale des constructions* ne pourra excéder R+4, dans la limite de 17m.

Exceptions

Les règles de hauteur* devront respecter celles inscrites au sein du futur Site Patrimonial Remarquable.

Clôtures :

La hauteur* des clôtures*n'excèdera pas 2 m, sauf pour un motif de sécurité reconnu, pour la reconstitution d'une clôture* présentant un intérêt patrimonial, ou pour un besoin d'harmonisation avec les clôtures*voisines.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe

Dans l'ensemble de la zone UA, la situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions* neuves devront privilégier les effets de continuité en ce qui concerne les gabarit*s, les séquences urbaines, les rythmes horizontaux et verticaux.

Les constructions* (clôtures*comprises) devront présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : carreaux de plâtre, briques, agglomérés...).

Façades* et aspects extérieurs

Cas des nouvelles constructions* :

La plus grande simplicité est à rechercher. Il n'est pas recommandé de plagier des modénatures anciennes mais d'être attentif à la composition de la façade* (rythmes, plein/vide) et à la qualité des détails architecturaux, qui pourront être enrichis avec des éléments de décor contemporain.

Sauf pour des motifs patrimoniaux, les façades* sur rue ne doivent comporter aucune saillie significative en accompagnement du paysage urbain. Les espaces extérieurs sont réalisés soit exceptionnellement par de petits balcons en excroissance de la façade* sur rue (avec un maximum de saillie de 60 cm et un traitement de garde-corps en serrurerie fine), soit à l'intérieur des îlots par des loggias et balcons en saillies.

Les teintes des enduits et peintures en façades* doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction*.

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.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et transparents, teintés ou non, sont interdits.

Si après réalisation de la construction*, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment*.

Les éléments techniques devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis les voies et emprises publiques (antennes, paraboles, climatiseurs, réseaux, coffrets techniques, etc.).

Cas des ravalements :

La façade* sera traitée dans son ensemble, de la rive de toit jusqu'au pied de façade*. Les éléments de modénature les plus remarquables (ressauts, moulures, encadrements en pierre de taille, décors peints...) seront à conserver et à restaurer.

Cas des réhabilitations des constructions* existantes :

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints.

Les éléments particuliers d'architecture et la modénature des menuiseries doivent être conservés, ou restaurés et remis en valeur.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature et les teintes des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries dans les teintes traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine dans les teintes traditionnelles.

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions de la façade* concernée.

Toitures

Le traitement des toitures participe à la continuité de la silhouette urbaine de la rue.

Les toits-terrasses pourront être autorisés sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse. S'ils sont aménagés, ils devront être accessibles et être munis de garde-corps. Dans le cas contraire (s'ils ne sont pas accessibles), ils devront être végétalisés ou prévoir un dispositif permettant de récupérer des eaux de pluie.

Les toitures doivent s'intégrer avec celles des bâtis environnants. La recherche d'une cohérence des textures, des aspects et des couleurs sera donc adoptée dans les projets. D'autres matériaux et d'autres teintes peuvent être autorisés afin de respecter la cohérence des caractéristiques architecturales des constructions* voisines.

Les ouvrages techniques disposés sur les toits devront être traités de manière à atténuer leur impact sur les perceptions proches ou lointaines de la construction*.

Clôtures

La hauteur* maximale des clôtures* est définie à l'article 4.6 ci-avant.

Les clôtures* réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement* en vigueur. Elles seront en harmonie avec le bâtiment* principal et la morphologie urbaine environnante.

En secteur d'aléa inondation, les clôtures* doivent être réalisés sans mur bahut et rester perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Par principe, les clôtures* seront de type murets et/ou ferronneries, ajourées et doublées par des plantations de haies vives en limite avec l'espace public, sauf pour des motifs d'ordre patrimonial.

Par exception, des murs pleins peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée, ou pour des motifs d'ordre patrimonial et/ou d'intégration paysagère avec les bâtis environnants.

Dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades* de la construction*, ou bien avec l'environnement bâti. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

Pour des motifs patrimoniaux et paysagers, la conservation des murs et murets pourra être imposée.

Performance énergétique des bâtiments*

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions* et à leur environnement patrimonial et paysager.

La mise en place de panneaux photovoltaïques sur gardes corps ou sur façades* est autorisée sous réserve de ne pas être visible depuis le domaine public.

L'installation de dispositifs d'isolation en façade* doit être appréciée en fonction du surplomb du domaine public, de l'alignement aux autres bâtis, des caractéristiques patrimoniales et de la capacité des matériaux à recevoir ce dispositif.

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

Coefficient de naturalité

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1.](#)

Dans la zone UA, le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche « Rafrachissement ».

Conformément aux indications figurant au document graphique, le coefficient de naturalité imposé à l'échelle de l'unité foncière* doit atteindre au minimum **0,3**.

Les espaces libres* devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres* de toute construction* et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces paysagers de pleine terre et présenter une perméabilité* maximale.

Éléments naturels et plantations

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PLU approuvé le 16 décembre 2024

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

Article 7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre des tiers au logement concerné.

Principe

Le stationnement des véhicules est réalisé en ouvrage.

Les constructions* doivent être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Pour le logement et les places affectées au personnel, les locaux pour les cycles seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment* et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public, les locaux pour les cycles pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités et facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées.

Exceptions

Les règles qualitatives et quantitatives de stationnement pourront être adaptées :

- aux besoins et usages du projet (activités, typologies, accueil d'usagers, contexte de déplacement environnant, etc.), notamment si le projet comprend la création de moins de 3 logements ;
- en cas de mutualisation avec une autre activité, selon les besoins et usages des différentes destinations ;
- pour des raisons avérées de faisabilité du projet.

En cas de réalisation hors ouvrage, au moins 50 % des aires de stationnement seront aménagées en matériaux perméables.

Normes de stationnement

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Stationnement vélo	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Habitation	Logement	Une place minimum pour la création de 100 m ² de surface plancher*	Dès la création de deux logements, 3% minimum de la surface plancher* dédiée à l'habitation	Dans les 500 m de la gare ou du pôle bus, l'obligation minimale est limitée à 1 place par logement ou 0,5 en cas de logements sociaux
	Hébergement	Une place minimum pour la création de 150 m ² de surface plancher*		

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé, à adapter en fonction des besoins	- Si ≤ 40 pl. de stationnement : espace dédié correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 2 places - Entre 41 et 400 pl. : espace dédié correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 10 places - Si > 400 pl. : espace dédié correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 20 pl. et un max de 50 pl.	Non concerné
	Cinéma			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Restauration			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé, à adapter en fonction des besoins	Aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers	Non concerné
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	Une place maximum pour la création de 45 m² de surface plancher*	1,5% minimum de la surface plancher* dédiée aux bureaux	Non concerné
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé, à adapter en fonction des besoins	Aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers	

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère des zones UB

Les zones UB correspondent aux quartiers qui se sont progressivement formés aux abords des boulevards et aux formes urbaines plus "contemporaines" où prédominent les ensembles collectifs à vocation d'habitat, au sein de laquelle des spécificités sont introduites favorisant la valorisation du patrimoine, la mixité fonctionnelle et le rafraîchissement urbain :

- **Le secteur UB 1** correspond aux faubourgs et quartiers présentant un caractère patrimonial marqué;
- **Le secteur UB 2** correspond aux secteurs autorisant une mixité fonctionnelle renforcée.

Pour rappel, au sein de la zone UB1, les règles du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) s'appliquent. Il convient de s'y rapporter en priorité pour les projets de réhabilitation et pour le traitement des aspects extérieurs des projets de nouvelles constructions. Ces règles sont cumulatives au présent règlement. En cas de contradiction, la règle du PVAP prévaut.

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un aléa inondation dont les prescription inscrites dans les dispositions applicables à tout le territoire.

Le règlement graphique distingue :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.
- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs de préservation et de diversification commerciale repérés au document graphique en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à pérenniser la mixité fonctionnelle présente.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Un secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif ci-avant, les interdictions suivantes :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Aux abords des linéaires commerciaux délimités au document graphique, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (préservation ou développement de la diversité commerciale), des prescriptions spécifiques définies à l'Article 3 s'appliquent.

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - o qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - o que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- Les changements de destination des locaux d'activités en rez-de-chaussée en logement sont autorisés dès lors que :
 - o Le futur logement répond aux normes d'hygiène et de salubrité en vigueur ;
 - o Le local n'est pas bordé par un linéaire délimité au document graphique en application de l'article L.151-16 du C.U. ;
 - o Le projet démontre une qualité d'intégration paysagère, prenant en compte le bâti contigu et les niveaux éventuels.
- Les extensions et créations d'annexe*s, peu importe la destination de la construction* principale, sous réserve d'être compatible avec la Vocation de la zone*.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les

dispositions de la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement, notamment concernant l'aléa inondation. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme bâtiment* ou élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#) du présent règlement.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Linéaires commerciaux classiques

Le règlement graphique identifie les parcelles mentionnées par des linéaires, en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, **où est interdit le changement de destination des constructions* et bâtis entrant dans la destination "Commerces et activités de services"**.

Le maintien de la destination "Commerces et activités de services" en rez-de-chaussée s'applique également en cas de démolition et reconstruction*.

Linéaires commerciaux renforcés

Le règlement graphique identifie les parcelles où s'appliquent, au titre des articles L.151-16 et R.151-33-1° du Code de l'urbanisme, les **règles cumulatives suivantes** :

- **l'interdiction de changement de destination des constructions* et bâtis entrant dans la destination "Commerces et activités de services" ;**
- **l'interdiction de changement de sous destination ne respectant pas les codes NAF déterminés dans la liste ci-après.**
- Ces règles s'appliquent également en cas de démolition et reconstruction*.

• Liste des codes NAF pouvant être autorisés :

47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11E	Magasins multi-commerces
47.19	Autre commerce de détail en magasin non spécialisé
47.2	Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé
47.21	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé

47.25	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.4	Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé
47.41	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43	Commerce de détail de matériels audio/vidéo en magasin spécialisé
47.5	Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé
47.51	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé
47.52A	<i>Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)</i>
47.53	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59	Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé
47.59A	<i>Commerce de détail de meubles</i>
47.59B	<i>Commerce de détail d'autres équipements du foyer</i>
47.6	Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé
47.61	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.7	Autres commerces de détail en magasin spécialisé
47.71	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72	Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé
47.72A	<i>Commerce de détail de la chaussure</i>
47.72B	<i>Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage</i>

47.73	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78	Autre commerce de détail de biens neufs en magasin spécialisé
47.78A	<i>Commerces de détail d'optique</i>
47.78B	<i>Commerces de détail de charbons et combustibles</i>
47.78C	<i>Autres commerces de détail spécialisés divers</i>
47.79	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
53	Activités de poste et de courrier
53.1	Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel
53.10	Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel
53.2	Autres activités de poste et de courrier
53.20	Autres activités de poste et de courrier
55	Hébergement
55.1	Hôtels et hébergement similaire
55.10	Hôtels et hébergement similaire
55.2	Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée
55.20	Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée
56.1	Restaurants et services de restauration mobile
56.10	Restaurants et services de restauration mobile
56.10A	<i>Restauration traditionnelle</i>
56.10B	<i>Cafétérias et autres libres-services</i>
56.2	Traiteurs et autres services de restauration
56.21	Services des traiteurs
56.29	Autres services de restauration
56.29A	<i>Restauration collective sous contrat</i>

56.29B	Autres services de restauration n.c.a.
56.3	Débts de boissons
56.30	Débts de boissons
96.02A	Coiffure
96.02B	Soins de beauté
96.04Z	Entretien corporel
95.23	Réparation chaussures et articles en cuir
95.25	Réparation articles horlogerie et bijouterie

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Dans la zone UB et le secteur UB2 :

Les constructions* doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m. des voies avec un Traitement végétalisé* de la partie en retrait.

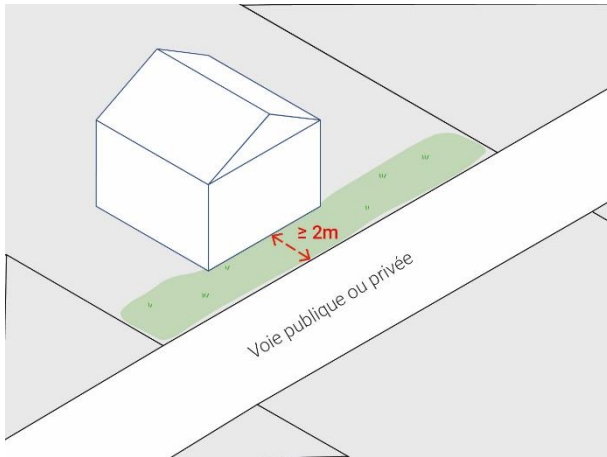


Schéma illustratif – Verdi

Dans le secteur UB1 :

Les constructions* doivent être implantées à l'alignement* des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, à l'exception des balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur. Cette prescription d'alignement* n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade* et en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment*.

Exceptions

De façon générale, des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :

- pour les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, où l'alignement* des constructions* doit être conservé ;
- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments* existants ou pour des constructions* annexe*s, y compris les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'une unité foncière* située à l'angle de deux voies.

Dans la zone UB et le secteur UB2 :

Dans le cas d'un linéaire d'alignement*s existants, les constructions* doivent être implantées à l'alignement* des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, à l'exception des balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur. Cette prescription d'alignement* n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade* et en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment*

Dans le secteur UB1 :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) si l'absence d'alignement* des constructions* environnantes est démontrée, avec un Traitement végétalisé* de la partie en retrait.

4.2 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* implantées dans une bande de 8 mètres à compter de l'alignement* sur le domaine public y compris à l'alignement* : les constructions*, hors piscine, devront être édifiées en limites séparatives* latérales ;

Au-delà d'une bande de 8 mètres à compter de l'alignement* sur le domaine public : les constructions*, hors piscine, devront être édifiées soit s'implanter en retrait des limites et dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment* (en saillie ou en retrait) par rapport à la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2$ avec un minimum de 3 m)-; soit en limites séparatives* sauf pour les unités foncières situées en bordure de la zone UC ;

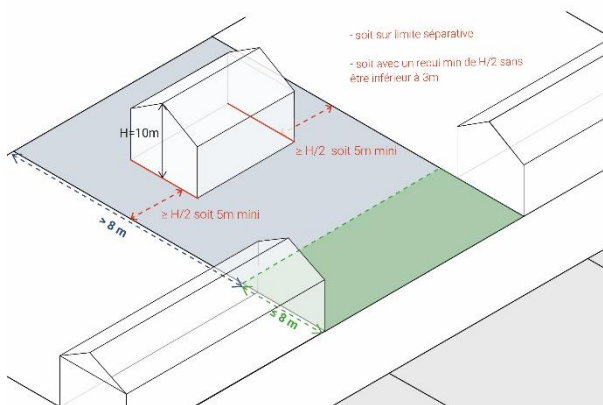


Schéma illustratif – Verdi

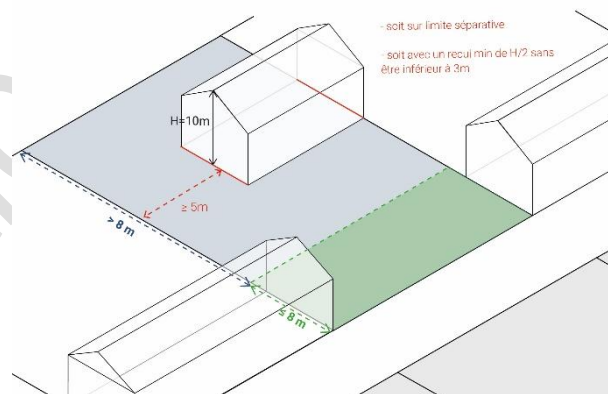


Schéma illustratif – Verdi

Les piscines devront être implantées à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives*.

Exceptions

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les extensions, surélévations ou pour des constructions* annexes* de bâtiments* existants, y compris ceux dont l'implantation n'est pas conforme à la date d'approbation du PLU ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

4.3 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions*, comptée horizontalement de tout point de la construction*, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus élevée ($L = H/2$ au minimum). Les annexes* ne sont pas concernées par cette disposition.

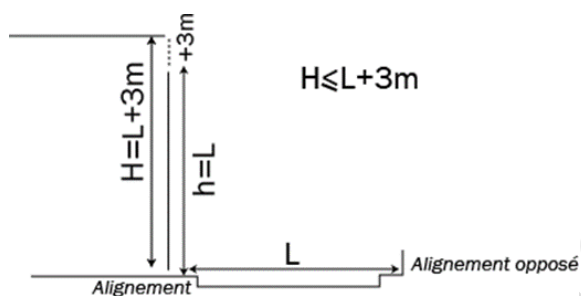
4.4 Emprise au sol* des constructions*

Non réglementé.

4.5 Hauteur* maximale des constructions*

Application des règles de hauteur*

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7.](#)



Hauteur* maximale

Principe

Hors disposition contraire dans le plan des hauteurs*, la hauteur* maximale des constructions* ne pourra excéder $R+4$, dans la limite de 17m.

Clôtures :

La hauteur* des clôtures* n'excèdera pas 2 m, sauf pour un motif de sécurité reconnu, pour la reconstitution d'une clôture* présentant un intérêt patrimonial, ou pour un besoin d'harmonisation avec les clôtures* voisines.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe

Dans l'ensemble de la zone UB et plus particulièrement dans le secteur UB1, la situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur UB1 l'implantation et l'architecture des constructions* neuves devront privilégier les effets de continuité en ce qui concerne les gabarit*s, les séquences urbaines, les rythmes horizontaux et verticaux.

Pour toutes les constructions* neuves et existantes :

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) sont interdites.

Les constructions* (clôtures* comprises) devront présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : carreaux de plâtre, briques, agglomérés...).

Les teintes des enduits, peintures en façades* et toiture doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction*. Une harmonie sera recherchée entre les façades*.

Les éléments techniques, y compris en toiture, devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis les voies et emprises publiques (antennes, paraboles, climatiseurs, réseaux, coffrets techniques, etc.).

Règles complémentaires concernant les constructions* existantes – Réhabilitation / Travaux :

Les éléments particuliers d'architecture et de modénature devront être conservés et mis en valeur.

La création, la modification ainsi que la fermeture de percements pourront être interdites s'ils déséquilibrent de façon excessive l'existant.

En cas de réfection partielle, une harmonie devra être recherchée concernant les menuiseries et teintes de façades*.

En cas de changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial, une harmonie avec les percements du bâti et des bâtis environnants devra être recherchée.

Clôtures

La hauteur* maximale des clôtures* est définie à l'article 4.5 ci-avant.

Les clôtures* réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement* en vigueur. Elles seront en harmonie avec le bâtiment* principal et la morphologie urbaine environnante.

La limite entre le domaine public - privé doit être matérialisée, par une clôture*, de la végétalisation ou tout autre procédé similaire.

Par principe, les clôtures* seront ajourées et doublées par des plantations de haies vives, sauf pour des motifs d'ordre patrimonial. Les murets seront autorisés dans une limite de 60 cm de hauteur*.

Par exception, des murs pleins peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée, ou pour des motifs d'ordre patrimonial et/ou d'intégration paysagère avec les bâtis environnants.

Dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades* de la construction*, ou bien avec l'environnement bâti. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

Pour des motifs patrimoniaux et paysagers, la conservation des murs et murets pourra être imposée.

Performance énergétique des bâtiments*

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions* et à leur environnement patrimonial et paysager.

La mise en place de panneaux photovoltaïques sur gardes corps ou sur façades* est autorisée sous réserve de ne pas être visible depuis le domaine public.

L'installation de dispositifs d'isolation en façade* doit être appréciée en fonction du surplomb du domaine public, de l'alignement aux autres bâtis, des caractéristiques patrimoniales et de la capacité des matériaux à recevoir ce dispositif.

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

Coefficient de naturalité

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1.](#)

Dans l'ensemble de la zone UB, le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche « Rafrachissement ».

Conformément aux indications figurant au document graphique, le coefficient de naturalité imposé à l'échelle de l'unité foncière* doit atteindre au minimum :

- **0,5** dans la zone **UB** ;
- **0,4** dans le secteur **UB1** ;
- **0,5** dans le secteur **UB2**.

Les espaces libres*devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres*de toute construction* et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces paysagers de pleine terre et présenter une perméabilité* maximale.

Éléments naturels et plantations

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

Article 7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre des tiers au logement concerné.

Principe

Le stationnement des véhicules est réalisé en ouvrage.

Les constructions* doivent être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Pour le logement et les places affectées au personnel, les locaux pour les cycles seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment* et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public, les locaux pour les cycles pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités et facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Exception

Les règles qualitatives et quantitatives de stationnement pourront être adaptées :

- aux besoins et usages du projet (activités, typologies, accueil d'utilisateurs, contexte de déplacement environnant, etc.), notamment si le projet comprend la création de moins de 3 logements ;
- en cas de mutualisation avec une autre activité, selon les besoins et usages des différentes destinations ;
- pour des raisons avérées de faisabilité du projet.

En cas de réalisation hors ouvrage, au moins 50 % des aires de stationnement seront aménagées en matériaux perméables.

Normes de stationnement

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Stationnement vélo	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Habitation	Logement	Une place minimum pour la création de 70 m ² de surface plancher* + une place pour la création de 4 logements	Dès la création de deux logements, 3% minimum de la surface plancher* dédiée à l'habitation	Dans les 500 m de la gare ou du pôle bus, l'obligation minimale est limitée à 1 place par logement ou 0,5 en cas de logements sociaux
	Hébergement	Une place minimum pour la création de 150 m ² de surface plancher*		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé, à adapter en fonction des besoins	- Si ≤ 40 pl. de stationnement : espace dédié correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 2 places - Entre 41 et 400 pl. : espace dédié correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 10 places - Si > 400 pl. : espace dédié correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 20 pl. et un max de 50 pl.	Non concerné
	Restauration		Non réglementé	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma		- Si ≤ 40 pl. de stationnement : espace dédié correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 2 places - Entre 41 et 400 pl. : espace dédié correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 10 places - Si > 400 pl. : espace dédié correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 20 pl. et un max de 50 pl.	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		Aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu de salariés accueillis simultanément	
	Entrepôt		Non réglementé	
	Bureau	Entre une place minimum pour la création de 60m ² de surface plancher* et une place maximum pour la création de 45m ² de surface plancher*	1,5% minimum de la surface plancher* dédiée aux bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé, à adapter en fonction des besoins	Aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu de salariés accueillis simultanément	

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère des zones UC

La zone UC correspond aux quartiers résidentiels dans lesquels les logements individuels et petits collectifs prédominent, au sein de laquelle des spécificités sont introduites favorisant la valorisation du patrimoine et :

- **Le secteur UC1a** correspond au périmètre du futur Site Patrimonial Remarquable (SPR) et aux périmètres délimités des abords de monuments historiques ;
- **Le secteur UC1b** correspond aux secteurs des Maisons Castors ;
- **Le secteur UC1c** correspond aux secteurs des Cités jardins ;
- **Le secteur UC2** correspond aux secteurs résidentiels contemporains, dont les règles sont différenciées en matière de stationnement.

Pour rappel, au sein de la zone UC1a, les règles du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) s'appliquent. Il convient de s'y rapporter en priorité pour les projets de réhabilitation et pour le traitement des aspects extérieurs des projets de nouvelles constructions. Ces règles sont cumulatives au présent règlement. En cas de contradiction, la règle du PVAP prévaut.

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un aléa inondation dont les prescriptions inscrites dans les dispositions applicables à tout le territoire.

Le règlement graphique distingue :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.
- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Des secteurs de préservation et de diversification commerciale repérés au document graphique en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à pérenniser la mixité fonctionnelle présente.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif ci-avant, les interdictions suivantes :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs délimités au document graphique, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (préservation ou développement de la diversité commerciale), des prescriptions spécifiques définies à l'Article 3 s'appliquent.

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - o qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - o que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- La création ou le changement de destination, sous réserve d'une surface de vente inférieure à 300 m², des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les changements de destination des locaux d'activités en rez-de-chaussée en logement sont autorisés dès lors que :
 - o Le futur logement répond aux normes d'hygiène et de salubrité en vigueur ;
 - o Le local n'est pas bordé par un linéaire délimité au document graphique en application de l'article L.151-16 du C.U. ;
 - o Le projet démontre une qualité d'intégration paysagère, prenant en compte le bâti contigu et les étages éventuels.

- Les extensions et créations d'annexe*s, peu importe la destination de la construction* principale, sous réserve d'être compatible avec la Vocation de la zone*.
- Les hôtels seront autorisés uniquement en secteur UC1a.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de la *Partie 2* [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement notamment concernant l'aléa inondation. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#) du présent règlement.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Linéaires commerciaux classiques

Le règlement graphique identifie les **secteurs** mentionnés par des linéaires, en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, **où est interdit le changement de destination des constructions* et bâtis entrant dans la destination "Commerces et activités de services"**.

Le maintien de la destination "Commerces et activités de services" en rez-de-chaussée s'applique également en cas de démolition et reconstruction*.

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Dans la zone UC et les secteurs UC1b, UC1c et UC2 :

Les constructions* doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m. des voies avec un traitement végétalisé* de la partie en retrait.

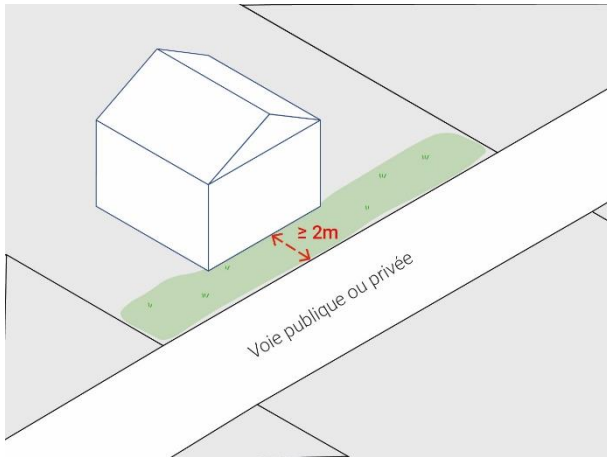


Schéma illustratif – Verdi

Dans les secteurs UC1a :

Les constructions* doivent être implantées à l'alignement* des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, à l'exception des balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur. Cette prescription d'alignement* n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade* et en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment*.

Exceptions

De façon générale, des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :

- pour les éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, où l'alignement* des constructions* doit être conservé ;
- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments* existants ou pour des constructions* annexe*s, y compris les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'un projet situé à l'angle de deux voies.

Dans la zone UC et les secteurs UC1b, UC1c et UC2 :

Dans le cas d'un linéaire d'alignement* existants, les constructions* doivent être implantées à l'alignement* des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, à l'exception des balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur. Cette prescription d'alignement* n'exclut pas l'introduction de retraits ponctuels en façade* et en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment*.

Dans le secteur UC1a :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) si l'absence d'alignement* des constructions* environnantes est démontrée, avec un Traitement végétalisé* de la partie en retrait.

4.2 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Dans la zone UC et les secteurs UC1b, UC1c et UC2 :

Les constructions*, hors piscine, pourront être édifiées soit :

- en limites séparatives* ;
- en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* par rapport à la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$ avec un minimum de 3 m).

Dans le secteur UC1a :

Pour les constructions* implantées dans une bande de 8 mètres à compter de l'alignement* sur le domaine public y compris à l'alignement* : les constructions*, hors piscine, devront être édifiées en limites séparatives* latérales ;

Au-delà d'une bande de 8 mètres à compter de l'alignement* sur le domaine public : les constructions*, hors piscine, devront être édifiées soit s'implanter en retrait des limites et dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment* (en saillie ou en retrait) par rapport à la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2$ avec un minimum de 3 m); soit en limites séparatives* ;

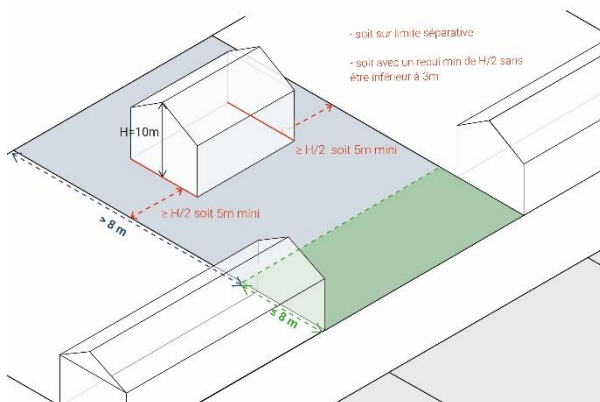


Schéma illustratif – Verdi

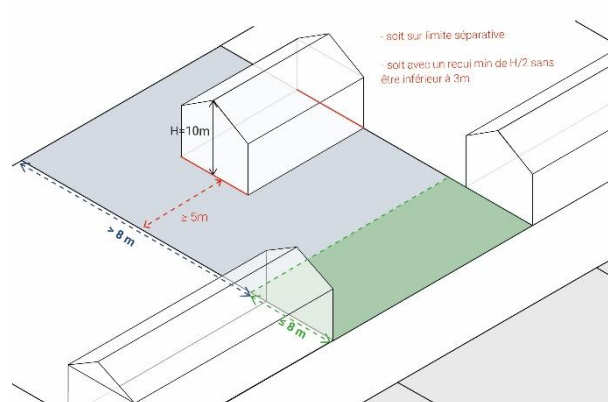


Schéma illustratif – Verdi

Dans la zone UC et les secteurs UC1a, UC1b et UC1c, les piscines devront être implantées à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives*.

Exceptions

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les extensions, surélévations ou pour des constructions* annexes* de bâtiments* existants, y compris ceux dont l'implantation n'est pas conforme à la date d'approbation du PLU ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

4.3 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions*, comptée horizontalement de tout point de la construction*, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus élevée ($L = H/2$ au minimum). Les annexes* ne sont pas concernées par cette disposition.

4.4 Emprise au sol* des constructions*

L'emprise au sol* des constructions* est limitée à 40%.

Exceptions

Des règles d'emprise au sol* différentes pourront être autorisées pour les constructions* édifiées sur une unité foncière* comprenant une construction* pré-existante au projet et/ou répondant à la définition de friche* au sens du code de l'urbanisme, dans la limite d'une emprise au sol* maximale de 60%.

4.5 Hauteur* maximale des constructions*

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7.](#)

Les règles de hauteur* maximale l'emportent sur celles de la hauteur* relative.

Hauteur* maximale

Principe

Constructions :

La hauteur* maximale des constructions* ne pourra excéder :

- Dans la zone UC, les secteurs UC1a et UC2 : R+2 dans la limite de 11 mètres ;
- Dans les secteurs UC1b et UC1c : R+1 dans la limite de 9 mètres.

Clôtures :

La hauteur* des clôtures* n'excèdera pas 2 m, sauf pour un motif de sécurité reconnu, pour la reconstitution d'une clôture* présentant un intérêt patrimonial, ou pour un besoin d'harmonisation avec les clôtures* voisines.

Principe

Dans l'ensemble de la zone UC et plus particulièrement dans les secteurs UC1, la situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs UC1 l'implantation et l'architecture des constructions* neuves devront privilégier les effets de continuité en ce qui concerne les gabarit*s, les séquences urbaines, les rythmes horizontaux et verticaux.

Pour toutes les constructions* neuves et existantes :

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) sont interdites.

Les constructions* (clôtures* comprises) devront présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : carreaux de plâtre, briques, agglomérés...).

Les teintes des enduits, peintures en façades* et toiture doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction*. Une harmonie sera recherchée entre les façades*.

Les éléments techniques, y compris en toiture, devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis les voies et emprises publiques (antennes, paraboles, climatiseurs, réseaux, coffrets techniques, etc.).

Dans le secteur UC1b, les toitures des constructions* principales, extension* et annexe* seront en un pan. Cette disposition n'empêche pas la pose d'auvents s'ils accueillent des dispositifs d'énergie renouvelable.

Dans le secteur UC1c, les toitures des constructions* principales, extension* et annexe* seront en plusieurs pans.

Règles complémentaires concernant les constructions* existantes – Réhabilitation / Travaux :

Les éléments particuliers d'architecture et de modénature devront être conservés et mis en valeur.

La création, la modification ainsi que la fermeture de percements pourront être interdites s'ils déséquilibrent de façon excessive l'existant. En secteur UC1c, une attention particulière devra être apportée à la conservation des formes d'ouverture du rez-de-chaussée afin de conserver les caractéristiques des villas de la cité jardin (arrondi au niveau de la portée d'entrée, symétrie des fenêtres).

En cas de réfection partielle, une harmonie devra être recherchée concernant les menuiseries et teintes de façades*.

En cas de changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial, une harmonie avec les percements du bâti et des bâtis environnants devra être recherchée.

Clôtures

La hauteur* maximale des clôtures* est définie à l'article 4.5 ci-avant.

Les clôtures* réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement* en vigueur. Elles seront en harmonie avec le bâtiment* principal et la morphologie urbaine environnante.

La limite entre le domaine public - privé doit être matérialisée, par une clôture*, de la végétalisation ou tout autre procédé similaire.

Par principe, les clôtures* seront ajourées et doublées par des plantations de haies vives, sauf pour des motifs d'ordre patrimonial. Les murets seront autorisés dans une limite de 60 cm de hauteur*.

Dans le secteur UC1c, les murets existants, et les éléments en béton les surmontant, devront être conservés. En cas de réfection des éléments surmontant les murets, ils devront rester ajourés et ne pas excéder une hauteur* de 1 mètre.

Par exception, des murs pleins peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée, ou pour des motifs d'ordre patrimonial et/ou d'intégration paysagère avec les bâtis environnants.

Dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades* de la construction*, ou bien avec l'environnement bâti. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

Performance énergétique des bâtiments*

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions* et à leur environnement patrimonial et paysager.

La mise en place de panneaux photovoltaïques sur gardes corps ou sur façades* est autorisée sous réserve de ne pas être visible depuis le domaine public.

L'installation de dispositifs d'isolation en façade* doit être appréciée en fonction du surplomb du domaine public, de l'alignement aux autres bâtis, des caractéristiques patrimoniales et de la capacité des matériaux à recevoir ce dispositif.

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

Coefficient de naturalité

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1.](#)

Dans la zone UC et les secteurs UC1, le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche « Paysage »

Dans le secteur UC2, le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche « Biodiversité ».

Conformément aux indications figurant au document graphique, le coefficient de naturalité imposé à l'échelle de l'unité foncière* doit atteindre au minimum :

- **0,7** dans la zone **UC** ;
- **0,5** dans les secteurs **UC1a** ;
- **0,7** dans les secteurs **UC1b et UC1c** ;
- **0,7** dans le secteur **UC2**.

Les espaces libres*devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres*de toute construction* et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces paysagers de pleine terre et présenter une perméabilité* maximale.

Éléments naturels et plantations

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre des tiers au logement concerné.

Principe

Le stationnement des véhicules est réalisé en ouvrage.

Les constructions* doivent être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Pour le logement et les places affectées au personnel, les locaux pour les cycles seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment* et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public, les locaux pour les cycles pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités et facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Exception

Les règles qualitatives et quantitatives de stationnement pourront être adaptées:-

- aux besoins et usages du projet (activités, typologies, accueil d'usagers, contexte de déplacement environnant, etc.), notamment si le projet comprend la création de moins de 6 logements;
- en cas de création de logement dans le volume existant, sans toutefois amoindrir le nombre de places existantes ;
- en cas de mutualisation avec une autre activité, selon les besoins et usages des différentes destinations ;
- pour des raisons avérées de faisabilité du projet.

En cas de réalisation hors ouvrage, au moins 50 % des aires de stationnement seront aménagées en matériaux perméables.

Normes de stationnement

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Stationnement vélo	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Habitation	Logement	Une place minimum pour la création de 60 m ² de surface de plancher* avec au moins une place par logement	Dès la création de deux logements, 3% minimum de la surface plancher* dédiée à l'habitation	Dans les 500 m de la gare ou du pôle bus, l'obligation minimale est limitée à 1 place par logement ou 0,5 en cas de logements sociaux
	Hébergement	Une place minimum pour la création de 150 m ² de surface plancher*		

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé, à adapter en fonction des besoins	- Si ≤ 40 pl. de stationnement : espace dédié correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 2 places - Entre 41 et 400 pl. : espace dédié correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 10 places - Si > 400 pl. : espace dédié correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 20 pl. et un max de 50 pl.	Non concerné
	Restauration		Non réglementé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	Entre une place minimum pour la création de 60m² de surface plancher* et une place maximum pour la création de 45m² de surface plancher*	1,5% minimum de la surface plancher* dédiée aux bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé, à adapter en fonction des besoins	Aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers	

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

Modification 1 - 2025

III.2. Les zones urbaines à vocation économique

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions* et changements de destination dans les zones urbaines et ses secteurs à vocation économique :

Destinations	Sous-destinations							
		UEb	UEc	UEc1	UEi1	UEi2	UEi3	UEt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole							
	Exploitation forestière							
Habitation	Logement							
	Hébergement							
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail							
	Restauration							
	Commerce de gros							
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
	Hôtels							
	Autres hébergements touristiques							
	Cinéma							
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale							
	Salles d'arts et de spectacles							
	Équipements sportifs							
	Lieux de culte							
	Autres équipements recevant du public							
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie							
	Entrepôt							
	Bureau							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne							
	Centre de congrès et exposition							

- Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sans condition
- Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sous conditions particulières
- Nouvelles constructions* et changements de destination interdit

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère des zones UE

La zone UE correspond aux zones dédiées à la vie et au développement des activités économiques. Elle se décline en plusieurs zones et secteurs différenciés principalement par la nature de l'occupation des sols, selon la destination économique principale de chaque site d'activités économiques :

- **La zone UEb**, à vocation principalement de bureaux ;
- **La zone UEc**, à vocation principalement commerciale :
 - o **Le sous-secteur UEc1** correspondant à la zone commerciale des Couleures ;
- **La zone UEi**, à vocation principalement industrielle :
 - o **Le sous-secteur UEi1** correspondant aux zones industrielles de fonctions mixtes (Briffaut ; Auréats ; La Motte Mauboule - nord ; Thalès/Safran) ;
 - o **Le sous-secteur UEi2** correspondant aux zones industrielles orientées sur les activités de fabrication, de petites et moyennes industries (Mozart) ;
 - o **Le sous-secteur UEi3** correspondant aux zones industrielles de commerce de gros (La Motte Mauboule - sud)
- **La zone UEt**, à vocation principalement touristique (Les Iles, Epervière)

Les zones UE sont concernées par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement.

Le règlement graphique distingue :

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

[S'ajoutent au tableau récapitulatif ci-avant](#), les interdictions suivantes :

Dans toutes les zones UE :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Dans toutes les zones UE, à l'exception des zones UEt :

- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[En complément du tableau récapitulatif ci-avant](#), sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Dans le secteur UEc :

- L'artisanat et commerce de détail sous réserve de présenter au minimum 300 m² de surface de vente et maximum 6000 m² d'emprise au sol* ;

Dans le secteur UEc1,

- L'artisanat et commerce de détail sous réserve de présenter au minimum 300 m² de surface de vente et maximum 6000 m² d'emprise au sol* ;
- L'industrie sous réserve de compatibilité avec la vocation commerciale de la zone (se référer à l'OAP n°7) ;

Dans le secteur UEi1 :

- L'artisanat et commerce de détail, sous réserve d'être strictement nécessaire et accessoire à une activité relevant de la Vocation de la zone* et dans la limite de 30% de la surface de plancher* de la construction* principale ;
- Le bureau sous réserve d'être strictement nécessaire et accessoire à une activité relevant de la Vocation de la zone* ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones à vocation résidentielle, notamment UA, UB et UC ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones à vocation résidentielle, notamment UA, UB et UC.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones à vocation résidentielle, notamment UA, UB et UC.

Dans le secteur UEi2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE ET AUX SECTEURS UEi, UEc, UEb et UEt

PLU approuvé le 16 décembre 2024

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

- L'entrepôt, dans la limite de 1 500 m² de surface de plancher* ;
- Le bureau sous réserve d'être strictement nécessaire et accessoire à une activité relevant de la Vocation de la zone* ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones à vocation résidentielle, notamment UA, UB et UC.

Dans le secteur UEi3 :

- Le bureau sous réserve d'être strictement nécessaire et accessoire à une activité relevant de la Vocation de la zone*,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones à vocation résidentielle, notamment UA, UB et UC.

Dans tous les secteurs :

Sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone*, notamment au regard de sa localisation, les évolutions de constructions* (extensions et annexes *) dans toutes les sous-destinations sont autorisées sous conditions :

- pour les constructions* entrant dans la sous-destination logement :
 - o l'extension* des constructions* existantes (à la date d'approbation du PLU) à usage d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher* totale n'excède pas 250 m² (existant + extension) ;
 - o les annexes* n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol* par bâtiment*, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* pour l'ensemble des bâtiments* en résultant.
- pour les constructions* entrant dans les sous-destinations non autorisées dans la zone (cf. tableau récapitulatif ci avant) :
 - o l'extension* des constructions* existantes (à la date d'approbation du PLU) dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante ;
 - o les annexes* n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol* par bâtiment*, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* pour l'ensemble des bâtiments* en résultant.

Sous réserve d'un traitement paysager et environnemental, la construction* d'ombrière photovoltaïques est admise, peu importe la destination de la construction* principale.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#) du présent règlement.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions* seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement* des voies, et excepté :

Dans le secteur UEc1 : retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement* de l'Avenue de Romans ;

Dans le secteur UEi1 : retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement* de la Route de Beauvallon, de l'Avenue de Marseille et de l'Avenue des Auréats ;

Ces reculs pourront être augmentés selon les prescriptions relatives à la prise en compte des risques dans le cas de constructions* soumises au régime des installations classées ou dans le cadre des dispositions relatives à la prise en compte du risque incendie.

Exceptions

Dans toutes les zones UE, des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration paysagère et de Traitement végétalisé**) :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UEi, des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration paysagère et de Traitement végétalisé**) sous réserve d'implantation de la partie bureau / commerce en front de rue des voies de circulation principales.

4.2 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Dans toutes les zones UE, sauf indications contraires portées au document graphique ou aux orientations d'aménagement et de programmation, les constructions* pourront être édifiées soit :

- en limites séparatives* à condition que la parcelle/et ou l'unité foncière* borde des parcelles elles-mêmes situées en zone UE ou en zone 1AUE ;
- en retrait de minimum 4 m (distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de la limite parcellaire).

Exceptions

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour des motifs de sécurité routière reconnus ;
- pour des raisons tenant au bon fonctionnement du projet ou à une intégration paysagère et végétale.

4.3 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale peut être imposée par les services compétents en fonction de la réglementation liée aux établissements classés, ou pour répondre à des motifs de sécurité reconnus, ou pour assurer l'intégration paysagère.

4.4 Emprise au sol* des constructions*

Non réglementé.

4.5 Hauteur* maximale des constructions*

Application des règles de hauteur*

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7.](#)

Principe

Constructions :

- Dans la zone UE et ses secteurs UEc1, UEi1, UEi2, UEi3 : non réglementé ;
- Dans le secteur UEb : 15 m maximum au point le plus haut de la construction* ;
- Dans le secteur UEc : 10 m maximum au point le plus haut de la construction* ;
- Dans les secteurs UEt : 12 m maximum au point le plus haut de la construction*.

Exceptions

Des règles de hauteur* différentes ou spécifiques pourront être autorisées en cas de nécessité technique dûment démontrée.

Clôtures :

En limite du domaine public, les clôtures* pourront s'élever à une hauteur* maximale de 2 m. Le dépassement de cette hauteur* n'est autorisé que s'il est justifié par un motif de sécurité reconnu.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin de favoriser l'intégration du bâtiment* dans l'environnement architectural et urbain, il pourra être exigé la création d'ouvertures sur les façades* ou la mise en œuvre de tout autre moyen (variété des matériaux, jeux de couleurs, décrochés de façade*, etc.) de nature à rompre la monotonie du linéaire bâti. Les volumes seront simples.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.).

Les matériaux et coloris de façades* (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures, etc.) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. L'emploi de couleur vive est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades*.

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions*. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).

Clôtures

La hauteur* maximale des clôtures* est définie à l'[article 4.5 ci-avant](#).

Par principe, les clôtures* constituées de grilles ou de grillages devront être de couleur sombre.

Les clôtures* situées en limite sur l'espace public devront être doublées d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

Par exception, les murets sont admis sous réserve de ne pas excéder 60 cm de hauteur* et de ne pas s'implanter en continu.

Les murs anti-bruit formant clôture* doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs*, leurs couleurs et leurs matériaux.

En limites des zones agricoles et naturelles, un traitement paysager végétal est exigé en accompagnement de la clôture* éventuelle et en lien avec les structures végétales observées (haies arbustives, arbres de haute tige, bosquets,...).

Performance énergétique des bâtiments*

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions* et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

Coefficient de naturalité

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1.](#)

Dans les secteurs UEb, UEc, UEc1 : le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche « Paysage ».

Dans les secteurs UEi1, UEi2, UEi3, UEt et UEt1, le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche « Biodiversité ».

Conformément aux indications figurant au document graphique, le coefficient de naturalité imposé à l'échelle de l'unité foncière* doit atteindre au minimum :

- **0,4** dans les secteurs **UEi1, UEi2, UEi3** ;
- **0,5** dans les secteurs **UEb, UEc, UEc1** ;
- **0,7** dans le secteur **UEt**.

Les espaces libres*devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres*de toute construction* et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces paysagers de pleine terre et présenter une perméabilité* maximale.

Éléments naturels et plantations

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

Article 7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement.

Principe

Au-delà de 1 000 m² de surface de stationnement, comprenant les espaces de circulation, les surfaces supplémentaires de stationnement des véhicules sont réalisées en ouvrage.

Les constructions* doivent être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Pour le logement et les places affectées au personnel, les locaux pour les cycles seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment* et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public, les locaux pour les cycles pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités et facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Exception

Les règles de stationnement pourront être adaptées :

- aux besoins et usages du projet (activités, typologies, accueil d'utilisateurs, contexte de déplacement environnant, etc.);
- en cas de mutualisation avec une autre activité, selon les besoins et usages des différentes destinations.

Pour des raisons avérées de faisabilité du projet, le stationnement peut être réalisé hors ouvrage sous réserve d'être paysagé et planté. Au moins 50 % des aires de stationnement seront aménagées en matériaux perméables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement.

Normes de stationnement

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Stationnement vélo	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<u>Dans les secteurs UEb, UEi1, UEi2, UEi3 :</u> - Non réglementé <u>Dans les secteurs UEc, UEc1, UEt :</u> Nombre à déterminer en fonction des usagers et des effectifs attendus, avec un minimum de 2 % de la surface de plancher* de la construction*, à l'exception de l'artisanat et commerce de détail : - Si ≤ 40 pl. de stationnement : espace dédié correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 2 places - Entre 41 et 400 pl. : espace dédié correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 10 places - Si > 400 pl. : espace dédié correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 20 pl. et un max de 50 pl.	<u>Dans les secteurs UEb, UEi1, UEi2, UEi3 :</u> Non réglementé <u>Dans les secteurs UEc, UEc1, UEt :</u> Nombre à déterminer en fonction des usagers et des effectifs attendus, avec un minimum de 2 % de la surface de plancher* de la construction*, à l'exception de l'artisanat et commerce de détail : - Si ≤ 40 pl. de stationnement : espace dédié correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 2 places - Entre 41 et 400 pl. : espace dédié correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 10 places - Si > 400 pl. : espace dédié correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 20 pl. et un max de 50 pl.	<u>Mutualisation du stationnement encouragée :</u> Dans le cas où la surface de plancher* d'un bâtiment* ou d'une opération est répartie entre plusieurs destinations (industrie, entrepôt, bureau...), les normes de stationnement exigées peuvent être abaissées.
	Restauration			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Commerce de gros			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	<u>Dans les secteurs UEb, UEc, UEt :</u> - Non réglementé	<u>Dans les secteurs UEb, UEc, UEt :</u> - Non réglementé	
	Entrepôt	<u>Dans les secteurs UEc1, UEi1, UEi2, UEi3 :</u> - Stationnement adapté aux besoins et aux effectifs attestés	<u>Dans les secteurs UEc1, UEi1, UEi2, UEi3 :</u> - Stationnement	

			adapté aux besoins et aux effectifs attendus	
	Bureau	<u>Dans les secteurs UEc, UEc1, UEi1, UEi2, UEi3, UEt :</u> - Non réglementé <u>Dans le secteur UEb :</u> - 1 place minimum / 60m² de surface de plancher* - 1 place maximum / 30m² de surface de plancher*	<u>Dans les secteurs UEc, UEc1, UEi1, UEi2, UEi3, UEt :</u> - Non réglementé <u>Dans le secteur UEb :</u> - 1,5 % de la surface de plancher* de la construction* - Stationnement adapté aux besoins et aux effectifs attendus	
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé	Non réglementé	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des capacités des parkings publics existant à proximité.	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé au moyen d'une aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

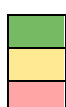
Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

III.3. Les zones urbaines d'équipements et d'infrastructures

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions* et changements de destination dans les zones urbaines et ses secteurs à vocation d'équipements et d'infrastructures :

Destinations	Sous-destinations	ZONES «U» EQUIPEMENTS				
		UBR	UEQ	UEQm	UM	UPR
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'arts et de spectacles					
	Équipements sportifs					
	Lieux de culte					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	cuisine dédiée à la vente en ligne					
	Centre de congrès et exposition					



Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sans condition

Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sous conditions particulières

Nouvelles constructions* et changements de destination interdits

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EQUIPEMENTS

PLU approuvé le 16 décembre 2024

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBR

Caractère de la zone UBR

La zone UBR correspond aux zones universitaires ou de formation en lien direct avec une zone d'activités économiques, notamment celle de Briffaut.

Le règlement graphique distingue :

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif ci-avant, les interdictions suivantes :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les terrains de camping et de caravanning.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - o qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - o que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- En zone UM et UPR, la création des lieux de culte ne sera autorisée qu'en lien avec les activités autorisées en place.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#) du présent règlement.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques*

Les constructions* peuvent être implantées, soit :

- à l'alignement* des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, à l'exception des balcons et saillies autorisés par le règlement de voirie en vigueur ;
- avec un retrait minimum de 2 m. des voies avec un Traitement végétalisé* de la partie en retrait.

4.2 Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions* pourront être édifiées soit :

- en limites séparatives* ;
- en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* par rapport à la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$ avec un minimum de 3 m).

*4.3 Exceptions aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives**

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments* existants ou pour des constructions* annexe*s, y compris les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

4.5 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

4.6 Hauteur maximale des constructions**

Application des règles de hauteur*

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7.](#)

Hauteur* relative

Non réglementé.

Hauteur* maximale

Principe

Constructions :

La hauteur* maximale des constructions* ne pourra excéder 15 mètres.

Clôtures :

La hauteur* des clôtures*n'excèdera pas 2 m, sauf pour un motif de sécurité reconnu, pour la reconstitution d'une clôture* présentant un intérêt patrimonial, ou pour un besoin d'harmonisation avec les clôtures*voisines.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) sont interdites.

Les constructions* (clôtures* comprises) devront présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : carreaux de plâtre, briques, agglomérés...).

Les teintes des enduits, peintures en façades* et toiture doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction*. Une harmonie sera recherchée entre les façades*.

Clôtures

La hauteur* maximale des clôtures* est définie à l'article 4.6 ci-avant.

Les clôtures*réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement* en vigueur. Elles seront en harmonie avec le bâtiment* principal et la morphologie urbaine environnante.

Les clôtures*seront perméables à la faune et doublées par des plantations de haies vives, sauf pour des motifs d'ordre patrimonial.

Performance énergétique des bâtiments*

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions* et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

Coefficient de naturalité

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1.](#)

Dans l'ensemble de la zone UBR, le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche « Paysage ».

Conformément aux indications figurant au document graphique, le coefficient de naturalité imposé à l'échelle de l'unité foncière* doit atteindre au minimum **0,5**.

Les espaces libres*devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres*de toute construction* et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces paysagers de pleine terre et présenter une perméabilité* maximale.

Éléments naturels et plantations

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

Article 7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement.

Principe

Le stationnement des véhicules est réalisé en ouvrage.

Les constructions* doivent être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Pour le logement et les places affectées au personnel, les locaux pour les cycles seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment* et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public, les locaux pour les cycles pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités et facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Exception

Les règles qualitatives et quantitatives de stationnement pourront être adaptées :

- aux besoins et usages du projet (activités, typologies, accueil d'usagers, contexte de déplacement environnant, etc.);
- en cas de mutualisation avec une autre activité, selon les besoins et usages des différentes destinations ;
- pour des raisons avérées de faisabilité.

En cas de stationnement hors ouvrage, au moins 50 % des aires de stationnement seront aménagées en matériaux perméables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement.

Normes de stationnement

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Stationnement vélo	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Habitation	Logement	Non réglementé		<u>Mutualisation du stationnement encouragée :</u> Dans le cas où la surface de plancher* d'un bâtiment* ou d'une opération est répartie entre plusieurs destinations (industrie, entrepôt, bureau...), les normes de stationnement exigées peuvent être abaissées.
	Hébergement	Une place minimum pour la création de 150 m ² de surface de plancher*	3 % minimum de la surface de plancher* de l'immeuble et répondant aux effectifs pressentis	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte du besoin, de la desserte, et au regard des capacités des parkings publics existant à proximité.	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte du besoin, de la desserte, et au regard des capacités des parkings publics existant à proximité, à l'exception de l'artisanat et commerce de détail :	
	Restauration		- Si ≤ 40 pl. de stationnement : espace dédié correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 2 places - Entre 41 et 400 pl. : espace dédié correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 10 places - Si > 400 pl. : espace dédié correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 20 pl. et un max de 50 pl.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 place minimum / 60m ² de surface de plancher* ET 1 place maximum / 45m ² de surface de plancher*	1,5 % minimum de la surface de plancher* de l'immeuble et répondant aux effectifs pressentis	
Equipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé au moyen	

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	en tenant compte du besoin, de la desserte, et au regard des capacités des parkings publics existant à proximité.	d'une aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers.	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ

Caractère des zones UEQ

La zone UEQ correspond aux sites à vocation spécifique de gestion et de développement d'équipements publics de toute nature et aux constructions* d'intérêt collectif :

Le sous-secteur UEQm correspond aux secteurs d'équipements publics et de constructions* d'intérêt collectif spécialisés dans l'enseignement, la santé et l'action sociale.

La zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques dont les règles s'imposent au présent règlement.

Le règlement graphique distingue :

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif ci-avant, les interdictions suivantes :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions* à usage d'habitation sous réserve d'être strictement nécessaires à une activité relevant de la Vocation de la zone* ;
- les constructions* à usage de bureau sous réserve d'être strictement nécessaires à une activité relevant de la Vocation de la zone*.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#) du présent règlement.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

L'implantation des constructions* devra permettre un Traitement végétalisé* du retrait, le cas échéant, et un accueil sécurisé sur l'unité foncière*.

4.2 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* pourront être édifiées soit :

- en limites séparatives* ;
- en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* par rapport à la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$ avec un minimum de 3 m).

Exceptions

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments* existants ou pour des constructions* annexe*s.

4.3 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.4 Emprise au sol*des constructions*

Non réglementé.

4.5 Hauteur* maximale des constructions*

Application des règles de hauteur*

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7.](#)

Hauteur* relative

Non réglementé.

Hauteur* maximale

Principe

Constructions :

La hauteur* maximale des constructions* ne pourra excéder 15 m, excepté :

- **Dans le secteur UEQm concernant exclusivement le Centre Hospitalier** : la hauteur* est portée à 27 m pour le bâtiment* principal et pour ses extensions, aussi bien les constructions* accolées que les constructions* liées architecturalement à ce bâtiment*.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes seront simples.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.).

Clôtures

Les clôtures* réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement* en vigueur. Elles seront en harmonie avec le bâtiment* principal et la morphologie urbaine environnante.

Par principe, les clôtures* seront ajourées et doublées par des plantations de haies vives. Les murets seront autorisés dans une limite de 60 cm de hauteur*.

Par exception, des murs pleins peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée.

Dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades* de la construction*, ou bien avec l'environnement bâti. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

Performance énergétique des bâtiments*

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions* et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

Coefficient de naturalité

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1.](#)

Dans la zone UEQ et son secteur UEQm, le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche « Paysage ».

Conformément aux indications figurant au document graphique, le coefficient de naturalité imposé à l'échelle de l'unité foncière* doit atteindre au minimum **0,4**.

Les espaces libres*devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres*de toute construction* et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces paysagers de pleine terre et présenter une perméabilité* maximale.

Éléments naturels et plantations

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

Article 7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement.

Principe

Le stationnement des véhicules est réalisé en ouvrage.

Les constructions* doivent être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Pour le logement et les places affectées au personnel, les locaux pour les cycles seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment* et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public, les locaux pour les cycles pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités et facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Exception

Les règles de stationnement pourront être adaptées en cas de mutualisation avec une autre activité, selon les besoins et usages des différentes destinations.

Pour des raisons avérées de faisabilité du projet, le stationnement peut être réalisé hors ouvrage sous réserve d'être paysagé et planté. Dans ce cas, au moins 50 % des aires de stationnement seront aménagées en matériaux perméables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement.

Normes de stationnement

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Stationnement vélo	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Habitation	Logement	Non réglementé	Non réglementé	<u>Mutualisation du stationnement encouragée :</u> Dans le cas où la surface de plancher* d'un bâtiment* ou d'une opération est répartie entre plusieurs destinations, les normes de stationnement exigées peuvent être abaissées.
	Hébergement			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des usagers et des effectifs attendus.	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé au moyen d'une aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte du besoin, de la desserte, et au regard des capacités des parkings publics existant à proximité.		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Caractère de la zone UM

La zone UM correspond aux installations militaires du 1^{er} régiment de Spahis (1er RS) de Valence.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif ci-avant, les interdictions suivantes :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions* à usage d'habitation sous réserve d'être strictement nécessaires à une activité relevant de la Vocation de la zone* ;
- les constructions* à usage d'entrepôt sous réserve d'être strictement nécessaires à une activité relevant de la Vocation de la zone* ;
- les constructions* à usage de bureau sous réserve d'être strictement nécessaires à une activité relevant de la Vocation de la zone*.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#) du présent règlement.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques*

Les constructions* seront implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement* des voies.

Exceptions

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

4.2 Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions* devront être édifiées en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* par rapport à la limite parcellaire la plus proche doit être au moins de 3 m.

Exceptions

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour des motifs de sécurité routière reconnus ;
- pour des raisons tenant au bon fonctionnement du projet ou à une intégration paysagère et végétale.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

4.4 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

4.5 Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les plantations devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

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

Pour tout projet, il est exigé que les espaces libres*de toute construction* et non indispensables au fonctionnement de l'activité soient aménagés en espaces paysagers de pleine terre et doivent présenter une perméabilité* maximale.

Article 7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement.

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPR

Caractère de la zone UPR

La zone UPR correspond au Centre pénitentiaire de Valence.

Le règlement graphique distingue :

- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif ci-avant, les interdictions suivantes :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions* à usage d'habitation sous réserve d'être strictement nécessaires à une activité relevant de la Vocation de la zone* ;
- les constructions* à usage de bureau sous réserve d'être strictement nécessaires à une activité relevant de la Vocation de la zone*.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques*

Les constructions* seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement* des voies.

Exceptions

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

4.2 Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions* devront être édifiées en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* par rapport à la limite parcellaire la plus proche doit être au moins de 3 m.

Exceptions

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour des motifs de sécurité routière reconnus ;
- pour des raisons tenant au bon fonctionnement du projet ou à une intégration paysagère et végétale.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

4.4 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

4.5 Hauteur maximale des constructions**

Application des règles de hauteur*

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7.](#)

Hauteur* relative

Non réglementé.

Hauteur* maximale

La hauteur* maximale des constructions* ne pourra excéder 17 m. Des règles de hauteur* différente ou spécifique pourront être autorisées en cas de nécessité technique dûment démontrée.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les plantations devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

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

Pour tout projet, il est exigé que les espaces libres* de toute construction* et non indispensables au fonctionnement de l'activité soient aménagés en espaces paysagers de pleine terre et doivent présenter une perméabilité* maximale.

Article 7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

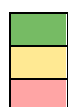
Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

III.4. Les zones à urbaniser à vocation d'habitat

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions* et changements de destination dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat :

Destinations	Sous-destinations	ZONES «AU» D'HABITAT		
		1 AUb	1 AUr	2 AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'arts et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et exposition			



Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sans condition

Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sous conditions particulières

Nouvelles constructions* et changements de destination interdits

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Caractère des zones 1AU

Les zones 1AU correspondent aux zones à urbaniser à vocation d'habitat, au sein desquelles des spécificités sont introduites en réponse aux projets attendus.

- **La zone 1AU_b**, à vocation principalement d'habitat, correspondant au secteur de La Bayot dont le projet d'aménagement est présenté au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°9 du Quartier de la Bayot ;
- **La zone 1AU_r**, à vocation principalement d'habitat, correspondant au secteur de Rousset dont le projet d'aménagement est présenté au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°11 de Rousset.

Le règlement graphique distingue :

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver ;
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

S'ajoutent au tableau récapitulatif ci-avant, les interdictions suivantes :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - o qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants ;
 - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
 - o que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
 - o que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- La création ou le changement de destination, sous réserve d'une surface de vente inférieure à 300 m², des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les extensions et créations d'annexe*s, peu importe la destination, sous réserve d'être compatible avec le bâti environnant.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#) du présent règlement.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions* doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m. des voies avec un Traitement végétalisé* de la partie en retrait.

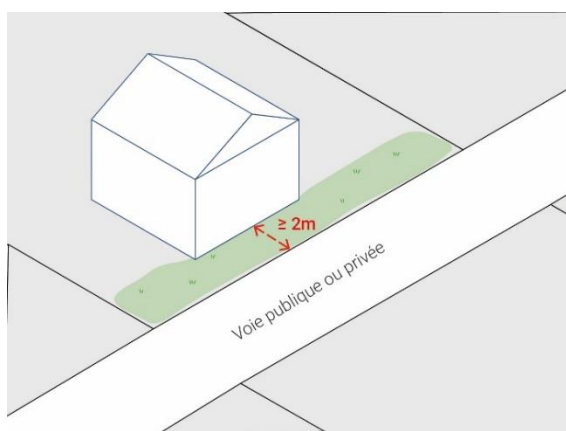


Schéma illustratif – Verdi

4.2 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions*, hors piscine, pourront être édifiées soit :

- en limites séparatives* ;
- en retrait des limites et dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment* (en saillie ou en retrait) par rapport à la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2$ avec un minimum de 3 m)

Les piscines devront être implantées à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives*.

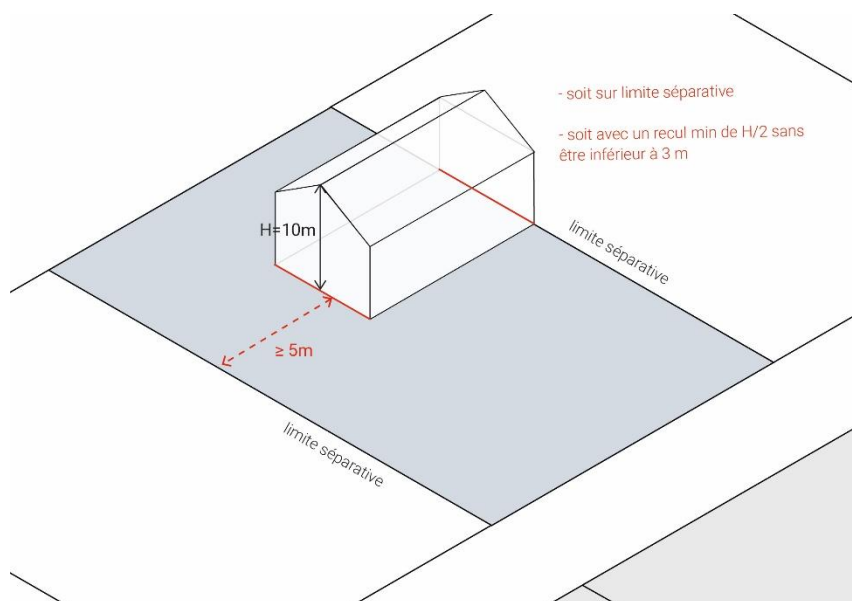


Schéma illustratif – Verdi

4.3 Exceptions aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives*

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les extensions, surélévations ou pour des constructions* annexes* de bâtiments* existants, y compris ceux dont l'implantation n'est pas conforme à la date d'approbation du PLU ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions*, hors piscine, comptée horizontalement de tout point de la construction*, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction* la plus élevée ($L = H/2$ au minimum).

4.5 Emprise au sol* des constructions*

Non réglementé.

4.6 Hauteur* maximale des constructions*

Application des règles de hauteur*

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7.](#)

Hauteur* maximale

Principe

Hors disposition contraire dans le plan des hauteur*s, la hauteur* maximale des constructions* ne pourra excéder R+2, dans la limite de 11m.

Clôtures :

La hauteur* des clôtures*n'excèdera pas 2 m, sauf pour un motif de sécurité reconnu, pour la reconstitution d'une clôture* présentant un intérêt patrimonial, ou pour un besoin d'harmonisation avec les clôtures*voisines.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôture*s, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction* existante ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique et autres) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction* à réaliser soit particulièrement étudiée.

Façades* et aspects extérieurs

Le vocabulaire architectural utilisé pour les constructions* à vocation résidentielle et économique devra participer à renvoyer une image de qualité et une attractivité du quartier.

Toutes les façades*, y compris les murs pignons visibles, seront à concevoir avec soin dans une recherche d'harmonie du bâtiment* dans son ensemble et avec son environnement.

La nature et le rythme des ouvertures et des modénatures, les couleurs, matériaux ou plantation des façades*, doivent participer à rompre la monotonie des constructions* d'un même programme, en apportant des ruptures qualitatives dans les linéaires bâtis tout en garantissant une cohérence d'ensemble de l'opération.

Les différentes façades* d'un bâtiment* doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction*. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

L'emploi de matériaux réfléchissants et de couleur sombre (à faible albédo) est interdit pour limiter le stockage de la chaleur.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries enduites seront toujours au minimum gratté. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, faux bois, autres) sont interdits.

L'extérieur des façades* devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants.

Les façades* nouvelles devront établir une continuité évidente de perception avec les façades* des bâtiments* mitoyens et en vis-à-vis. Elles chercheront à reprendre les principes de leur composition (niveau de côtes d'égout, niveau des ouvertures, rythme des percements).

Les balcons en saillie sont autorisés par le règlement de voirie en vigueur au-dessus de l'espace public. Les balcons en saillie sont autorisés dans l'emprise privée. Les loggias sont autorisées quel que soit le retrait du bâtiment* par rapport à l'espace public.

Les baies vitrées ainsi que les grandes ouvertures seront privilégiées sur les façades* sud et ouest pour favoriser les apports solaires passifs à condition qu'une protection solaire architecturale (fixes ou amovibles) soit mise en place. Elle pourra être doublée par une protection paysagère (arbres caduques et/ou persistants).

Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permettra de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment* de grandes dimensions.

Les locaux de bureau, artisanat et commerces de détails ou activités de services en front de rue pourront se distinguer par l'utilisation de couleurs vives et de baies vitrées, à condition de respecter une harmonie générale du bâtiment*.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les toitures en pente sont admises avec un angle à 45° maximum. Les toitures à faible pente pourront être végétalisées.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions* nouvelles de facture contemporaine et à condition d'être accessibles et végétalisées.

Éléments techniques et annexe*s

Les systèmes photovoltaïques devront tenir compte des percements existants et être en harmonie avec la façade*. La jonction au niveau du faîtage et des autres raccords au niveau de la toiture devra être étudiée avec soin.

La teinte des panneaux et du cadre devra être le plus proche possible de celle de la toiture et sans connecteurs visibles. Pour les constructions* neuves, ces éléments feront partie intégrante de l'architecture du bâtiment*.

Les éléments techniques, y compris en toiture, devront être intégrés au bâti et/ou non visibles depuis l'espace public (climatiseurs, réseaux, coffrets techniques, etc.).

Tout ouvrage annexe* doit être intégré à la composition d'ensemble de la parcelle ou de l'îlot, en respectant les conditions énoncées ci avant.

Clôtures

La hauteur* maximale des clôtures* est définie à [l'article 4.6 ci-avant](#).

Les clôtures* réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement* en vigueur. Elles seront en harmonie avec le bâtiment* principal et la morphologie urbaine environnante.

La limite entre le domaine public - privé doit être matérialisée, par une clôture*, de la végétalisation ou tout autre procédé similaire.

Par principe les clôtures* seront ajourées et doublées par des plantations de haies vives, sauf pour des motifs d'ordre patrimonial. Les murets seront autorisés dans une limite de 60 cm.

Par exception, des murs pleins peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée, ou pour des motifs d'ordre patrimonial et/ou d'intégration paysagère avec les bâtis environnants.

Performance énergétique des bâtiments*

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions* et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

Coefficient de naturalité

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1.](#)

Dans les zones 1AU, le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche « Biodiversité ».

Conformément aux indications figurant au document graphique, le coefficient de naturalité imposé à l'échelle de l'unité foncière* doit atteindre au minimum **0,5**.

Les espaces libres*devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres*de toute construction* et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces paysagers de pleine terre et présenter une perméabilité* maximale.

Éléments naturels et plantations

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

Les haies végétales à créer seront constituées d'essences adaptées au contexte local.

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

Article 7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre des tiers au logement concerné.

Principe

Le stationnement des véhicules pourra être imposé en ouvrage si le projet crée plus de 3 logements.

Les constructions* doivent être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Pour le logement et les places affectées au personnel, les locaux pour les cycles seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment* et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public, les locaux pour les cycles pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités et facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Exception

Les règles qualitatives et quantitatives de stationnement pourront être adaptées:

- aux besoins et usages du projet (activités, typologies, accueil d'usagers, contexte de déplacement environnant, etc.),
- en cas de création de logement dans le volume existant, sans toutefois amoindrir le nombre de places existantes ;
- en cas de mutualisation avec une autre activité, selon les besoins et usages des différentes destinations ;
- pour des raisons avérées de faisabilité du projet.

Normes de stationnement

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Stationnement vélo	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Habitation	Logement	Une place minimum pour la création de 70 m ² de surface plancher* + une place pour la création de 4 logements	Dès la création de deux logements, 3% minimum de la surface plancher* dédiée à l'habitation	
	Hébergement	Une place minimum pour la création de 150 m ² de surface plancher*		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé, à adapter en fonction des besoins	- Si ≤ 40 pl. de stationnement : espace dédié correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 2 places - Entre 41 et 400 pl. : espace dédié correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 10 places - Si > 400 pl. : espace dédié correspondant à 2% de la capacité du parc de stationnement avec minimum de 20 pl. et un max de 50 pl.	Non concerné
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Non réglementé	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	Entre une place minimum pour la création de 60m ² de surface plancher* et une place maximum pour la création de 45m ² de surface plancher*	1,5% minimum de la surface plancher* dédiée aux bureaux	

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

Modification 1 - 2025

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Caractère des zones 2AU

Les zones 2AU correspondent à des secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant des réserves foncières destinées à terme à accueillir un développement dédié à l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par une procédure de modification du PLU, en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

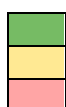
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

III.5. Les zones à urbaniser à vocation économique

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions* et changements de destination dans les zones à urbaniser à vocation économique :

Destinations	Sous-destinations	ZONES « AU » ECONOMIQUES		
		1AUEb	1AUEi2	2AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'arts et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et exposition			



Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sans condition

Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sous conditions particulières

Nouvelles constructions* et changements de destination interdits

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE

Caractère des zones 1AUE

Les zones 1AUE correspondent aux zones à urbaniser dédiées à la vie et au développement des activités économiques. Elles se déclinent en plusieurs zones et secteurs différenciés principalement par la nature de l'occupation des sols, selon la destination économique principale de chaque site d'activités économiques :

- **La zone 1AUEb**, à vocation principalement de bureaux, correspondant à la finalisation de l'aménagement de la ZAC de Lautagne dont le projet d'aménagement est présenté au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°12 de Lautagne ;
- **La zone 1AUEi2**, à vocation principalement industrielle, correspondant au développement de la zone d'activités de Mozart dont le projet d'aménagement est présenté au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 de la ZA Mozart.

Le règlement graphique distingue :

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver ;
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

[S'ajoutent au tableau récapitulatif ci-avant](#), les interdictions suivantes :

Dans toutes les zones 1AUE :

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[En complément du tableau récapitulatif ci-avant](#), sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Dans le secteur 1AUEi2 :

- L'entrepôt, dans la limite de 1 500 m² de surface de plancher* ;
- Le bureau sous réserve d'être strictement nécessaire et accessoire à une activité relevant de la Vocation de la zone*.

Sous réserve de compatibilité avec la Vocation de la zone*, sont admises les évolutions des constructions* existantes dans toutes les destinations autorisées.

Dans toutes les zones 1AUE :

Sous réserve d'un traitement paysager et environnemental, la construction* d'ombrière photovoltaïques est admise, peu importe la destination de la construction* principale.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#) du présent règlement.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions* seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement* des voies, sauf indications contraires portées au document graphique ou aux orientations d'aménagement et de programmation.

Ces reculs pourront être augmentés selon les prescriptions relatives à la prise en compte des risques dans le cas de constructions* soumises au régime des installations classées ou dans le cadre des dispositions relatives à la prise en compte du risque incendie.

Exceptions

Dans toutes les zones 1AUE, des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration paysagère et de Traitement végétalisé**) :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- sous réserve d'implantation de la partie bureau / commerce en front de rue des voies de circulation principales.

4.2 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Dans toutes les zones 1AUE, sauf indications contraires portées au document graphique ou aux orientations d'aménagement et de programmation, les constructions* pourront être édifiées soit :

- en limites séparatives* à condition que la parcelle/et ou l'unité foncière* borde des parcelles elles-mêmes situées en zone 1AUE ou en zone UE ;
- en retrait de minimum 4 m (distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de la limite parcellaire).

Exceptions

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- pour des motifs de sécurité routière reconnus ;
- pour des raisons tenant au bon fonctionnement du projet ou à une intégration paysagère et végétale.

4.3 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale peut être imposée par les services compétents en fonction de la réglementation liée aux établissements classés, ou pour répondre à des motifs de sécurité reconnus, ou pour assurer l'intégration paysagère.

4.4 Emprise au sol*des constructions*

Non réglementé.

4.5 Hauteur* maximale des constructions*

Application des règles de hauteur*

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7.](#)

Principe

Dans le secteur 1AUEi2 : non réglementé

Dans le secteur 1AUEb : 15 m maximum au point le plus haut de la construction*

Exceptions

Des règles de hauteur* différentes ou spécifiques pourront être autorisées en cas de nécessité technique dûment démontrée.

Des hauteurs*différentes pourront être imposées pour des motifs d'intégration paysagère.

Clôtures :

En limite du domaine public, les clôtures*devront s'élever à une hauteur* maximale de 2 m. Le dépassement de cette hauteur* n'est autorisé que s'il est justifié par un motif de sécurité reconnu.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin de favoriser l'intégration du bâtiment* dans l'environnement architectural et urbain, il pourra être exigé la création d'ouvertures sur les façades* ou la mise en œuvre de tout autre moyen (variété des matériaux, jeux de couleurs, décrochés de façade*, etc.) de nature à rompre la monotonie du linéaire bâti. Les volumes seront simples.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.).

Les matériaux et coloris de façades* (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures, etc.) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades*.

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions*. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).

Clôtures

La hauteur* maximale des clôtures* est définie à l'article 4.5 ci-avant.

Par principe, les clôtures* constituées de grilles ou de grillages devront être de couleur sombre.

Les clôtures* situées en limite sur l'espace public devront être doublées d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

Par exception, les murets sont admis sous réserve de ne pas excéder 60 cm de hauteur* et de ne pas s'implanter en continu.

Les murs anti-bruit formant clôture* doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs*, leurs couleurs et leurs matériaux.

En limites des zones agricoles et naturelles, un traitement paysager végétal est exigé en accompagnement de la clôture* éventuelle et en lien avec les structures végétales observées (haies arbustives, arbres de haute tige, bosquets).

Performance énergétique des bâtiments*

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

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions* et à leur environnement patrimonial et paysager.

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

Le retrait entre les axes structurants et le bâti devra être végétalisé.

Coefficient de naturalité

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1.](#)

Dans les zones 1AUEi2 : le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche « Biodiversité ».

Dans les zones 1AUEb : le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche « Paysage ».

Conformément aux indications figurant au document graphique, le coefficient de naturalité imposé à l'échelle de l'unité foncière* doit atteindre au minimum **0,5 dans toutes les zones 1AUE**.

Les espaces libres* devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres* de toute construction* et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces paysagers de pleine terre et présenter une perméabilité* maximale.

Éléments naturels et plantations

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

Les haies végétales à créer seront constituées d'essences adaptées au contexte local.

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

Article 7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement.

Principe

Au-delà de 1 000 m² de surface de stationnement, comprenant les espaces de circulation, les surfaces supplémentaires de stationnement des véhicules sont réalisées en ouvrage. Au moins 50 % des aires de stationnement en surface seront aménagées en matériaux perméables.

Les constructions* doivent être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Pour le logement et les places affectées au personnel, les locaux pour les cycles seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment* et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public, les locaux pour les cycles pourront être aménagés sur l'espace extérieur. Ils seront de préférence abrités et facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées et situés à proximité des accès à ces voies.

Exception

Les règles de stationnement pourront être adaptées :

- aux besoins et usages du projet (activités, typologies, accueil d'usagers, contexte de déplacement environnant, etc.);
- en cas de mutualisation avec une autre activité, selon les besoins et usages des différentes destinations.

Normes de stationnement :

Destinations	Sous destinations autorisées	Stationnement voiture	Stationnement vélo	Dérogations légales pouvant s'appliquer pour le stationnement voiture
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	<u>Dans les secteurs 1AUEb :</u> Non réglementé	<u>Dans les zones 1AUEb :</u> Non réglementé	<u>Mutualisation du stationnement encouragée :</u> Dans le cas où la surface de plancher* d'un bâtiment* ou d'une opération est répartie entre plusieurs destinations (industrie, entrepôt, bureau...), les normes de stationnement exigées peuvent être abaissées.
	Entrepôt	<u>Dans les secteurs 1AUEi2 :</u> Stationnement adapté aux besoins et aux effectifs attestés	<u>Dans les zones 1AUEi2 :</u> Nombre de places de stationnement déterminé au moyen d'une aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers.	
	Bureau	<u>Dans le secteur 1AUEb :</u> - 1 place minimum / 60m ² de surface de plancher* - 1 place maximum / 30m ² de surface de plancher* <u>Dans les secteurs 1AUEi2 :</u> Non réglementé	<u>Dans le secteur 1AUEb :</u> - 1,5 % de la surface de plancher* de la construction* - Nombre de places de stationnement déterminé au moyen d'une aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers. <u>Dans les secteurs 1AUEi2 :</u> Non réglementé	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des capacités des parkings publics existant à proximité.	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé au moyen d'une aire permettant d'accueillir 15% de l'effectif attendu des agents et usagers.	

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

Modification 1 - 2025

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUE

Caractère des zones 2AUE

Les zones 2AUE correspondent à des secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant des réserves foncières destinées à terme à accueillir un développement dédié à l'activité économique.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par une procédure de modification du PLU, en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes 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 :

- La reconstruction* à l'identique d'un bâtiment* détruit par un sinistre ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec l'activité agricole ou avec les équipements, constructions*, installations et infrastructures strictement nécessaires aux services publics qui sont autorisés dans la zone ;
- Les clôtures*(non agricoles) dès lors qu'elles sont doublées par une haie et perméables à la faune ;
- pour les constructions* entrant dans la sous-destination logement :
 - o l'extension* des constructions* existantes (à la date d'approbation du PLU) à usage d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface de plancher* totale n'excède pas 250 m² (existant + extension) ;
 - o les constructions* annexes* n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol* par bâtiment*, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* pour l'ensemble des bâtiments* en résultant.
- pour les constructions* entrant dans les autres sous-destinations :
 - o l'extension* des constructions* existantes (à la date d'approbation du PLU) dans la limite de 30 % de surface de plancher* existante ;
 - o les constructions* annexes* n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol* par bâtiment*, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* pour l'ensemble des bâtiments* en résultant.

III.6. Les zones agricoles et naturelles

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions* et des changements de destination dans les zones agricoles et naturelles :

Destinations	Sous-destinations	ZONES « A » ET « N »							
		A	Ac	Aj	Ap	Av	N	Nc	Nv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole								
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement								
	Hébergement								
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail								
	Restauration								
	Commerce de gros								
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
	Hôtels								
	Autres hébergements touristiques								
	Cinéma								
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale								
	Salles d'arts et de spectacles								
	Équipements sportifs								
	Lieux de culte								
	Autres équipements recevant du public								
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie								
	Entrepôt								
	Bureau								
	cuisine dédiée à la vente en ligne								
	Centre de congrès et exposition								

	Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sans condition
	Nouvelles constructions* et changements de destination autorisés sous conditions particulières
	Nouvelles constructions* et changements de destination interdits

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Caractère des zones A

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elles sont destinées à l'activité agricole et aux constructions* liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle se décline en plusieurs secteurs différenciés, correspondant chacun à des objectifs soit de développement et de diversification d'activités déjà présentes ou à créer (donnant lieu à des Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées – STECAL), soit de préservation et de protection des espaces agricoles :

- **Le secteur Ac**, correspondant au STECAL de Thabor, à vocation principalement d'industrie et de bureau;
- **Le secteur Aj**, correspondant aux sites accueillant des jardins familiaux et partagés dont la vocation actuelle doit être préservée ;
- **Le secteur Ap**, correspondant aux grands espaces agricoles à protéger ;
- **Le secteur Av**, correspondant au STECAL de l'aire d'accueil des gens du voyage, dont la vocation d'hébergement doit être conservée ;

Les zones A sont concernées par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement.

Le règlement graphique distingue :

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.
- Des bâtiments* susceptibles de changer de destination en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes 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 :

- La reconstruction* à l'identique d'un bâtiment* détruit par un sinistre ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec l'activité agricole ou avec les équipements, constructions*, installations et infrastructures strictement nécessaires aux services publics qui sont autorisés dans la zone ;
- Les clôtures*(non agricoles) dès lors qu'elles sont doublées par une haie et perméables à la faune.

Dans la zone A :

- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (concernant la notion d'exploitation agricole, se reporter à la [Partie 1 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5](#) du présent règlement) ;
- Les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'extension* des constructions* existantes (à la date d'approbation du PLU, ou résultant d'un changement de destination autorisé par ce PLU) à usage d'habitation à condition que :
 - o l'emprise au sol* et la surface de plancher* n'excèdent pas l'équivalent de 33% de la surface de plancher* initiale de la construction* avant travaux ;
 - o la surface de plancher* initiale de la construction* avant travaux soit supérieure à 40 m² ;
 - o la surface de plancher* totale de la construction* après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension) ;
- Les annexe*s, sous réserve que ces annexes* soient implantées avec une distance maximale de 20 m du bâtiment* principal de l'habitation dont elles dépendent (distance mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment* au point de l'annexe* qui en est le plus proche), à condition que :
 - o la surface de plancher* et l'emprise au sol* (hors piscine) soient inférieures à 20 m² par bâti ;
 - o la surface de plancher* d'annexes* créée au total (à compter de la date d'approbation du PLU) n'excède pas 50 m² cumulés ;

- Les piscines dès lors que la superficie de leur bassin est limitée à 50 m² et qu'elles sont implantées avec une distance maximale de 20 m du bâtiment* principal de l'habitation dont elles dépendent (distance mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment* au point de l'annexe* qui en est le plus proche);
- Le changement de destination des bâtiments* identifiés au document graphique en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole des environs, qu'ils ne gênent pas une exploitation agricole, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments* (concernant la notion de changement de destination et pour s'informer des destinations autorisées pour chaque bâtiment* identifié comme tel au document graphique, se reporter à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 8](#) du présent règlement) ;
- Les constructions* à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles s'implantent et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatible au milieu environnant ;
- Les mares à vocation écologique et destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux sont autorisées.

Dans le secteur Ap :

- La réhabilitation et l'aménagement d'installations légères et démontables sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vocation agricole existante ;

Dans le secteur Aj :

- Les constructions* et installations légères existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vocation principale de la zone ;
- Les constructions* à vocation agricole en lien avec les activités de jardinage.

Dans le secteur Ac :

- Les constructions* à vocation d'industrie, d'entrepôt et de bureau sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités économiques déjà existantes. L'aménagement et l'extension* des constructions* existantes est autorisé dans la limite de 30% de la surface plancher* majorée de la surface aménagée pour le stationnement dans le bâti ;
- Les constructions* à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles s'implantent et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Av :

- Les constructions* destinées à l'hébergement des gens du voyage.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#) du présent règlement.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions* seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement* des voies.

Ces reculs pourront être augmentés selon les prescriptions relatives à la prise en compte des risques dans le cas de constructions* soumises au régime des installations classées ou dans le cadre des dispositions relatives à la prise en compte du risque incendie.

4.2 Principe d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* seront édifiées en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m.

4.3 Exceptions aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives*

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin (sous réserve de ne pas amoindrir la distance) et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour des raisons tenant au bon fonctionnement du projet ou à une intégration paysagère et végétale.

4.4 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale peut être imposée par les services compétents en fonction de la réglementation liée aux établissements classés, ou pour répondre à des motifs de sécurité reconnus.

4.5 Emprise au sol* des constructions*

Non réglementé.

4.6 Hauteur* maximale des constructions*

Application des règles de hauteur*

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7.](#)

Hauteur* maximale

Constructions :

Dans la zone A : la hauteur* maximale des constructions* ne pourra excéder 15 mètres pour les constructions* entrant dans la destination agricole. Des hauteurs* différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions* et installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles.

La hauteur* maximale des constructions* entrant dans la destination d'habitation et leurs extensions ne pourront excéder R+1 avec un maximum de 10 m.

Dans le secteur Ac : la hauteur* maximale des constructions* pourra s'aligner sur la hauteur* des bâtiments* existant sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLU, sans toutefois la dépasser.

Dans le secteur Av : la hauteur* maximale des constructions* à usage d'hébergement ne pourra excéder 6 mètres.

Dans le secteur Aj : non réglementé.

Clôtures non agricoles :

Les clôtures* non agricoles sont soumises à autorisation.

En limite du domaine public, les clôtures* non agricoles doublées par une haie et perméables à la faune pourront s'élever jusqu'à une hauteur* maximale de 2 m. Le dépassement de cette hauteur* fixe n'est autorisé que s'il est justifié par un motif de sécurité reconnu.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe

Par leur aspect extérieur, les bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les bâtiments* fonctionnels de l'exploitation et les logements devront, dans la mesure du possible, s'organiser dans des volumes compacts.

Les travaux de terrassement nécessaires en vue de la construction* des bâtiments* seront limités au strict nécessaire.

Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les constructions* (clôtures*non agricoles comprises) devront présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : carreaux de plâtre, briques, agglomérés...). Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

Dispositions relatives aux extensions d'habitation et aux annexes*:

Les constructions* réalisées en extension*des habitations existantes ainsi que la construction* 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.

Clôtures non agricoles

La hauteur* maximale des clôtures*est définie à [l'article 4.6 ci-avant](#).

Les clôtures*réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement* en vigueur.

Les clôtures*doivent être composées d'un grillage ou d'un barreaudage sans soubassement (afin de permettre le passage de la petite faune) doublé d'une haie vive. Si possible, la haie sera constituée d'essences adaptées au contexte local.

A l'intersection de deux voies, les clôtures*ne doivent pas masquer la visibilité sur les voies afin de mieux assurer la sécurité des personnes en circulation.

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

Coefficient de naturalité

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 1.](#)

Dans les secteurs concernés de la zone A, le calcul du coefficient de naturalité est basé sur l'approche «Paysage».

Conformément aux indications figurant au document graphique, le coefficient de naturalité imposé à l'échelle de l'unité foncière* doit atteindre au minimum **0,5** dans les secteurs **Ac** et **Av**. Il n'est pas imposé en zone A et dans les autres secteurs non cités ci-avant.

Les espaces libres*devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

Éléments naturels et plantations

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

Les haies végétales à créer seront constituées d'essences adaptées au contexte local.

Les essences adaptées au contexte local sont recommandées.

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

Article 7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement.

Dans l'ensemble de la zone, les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

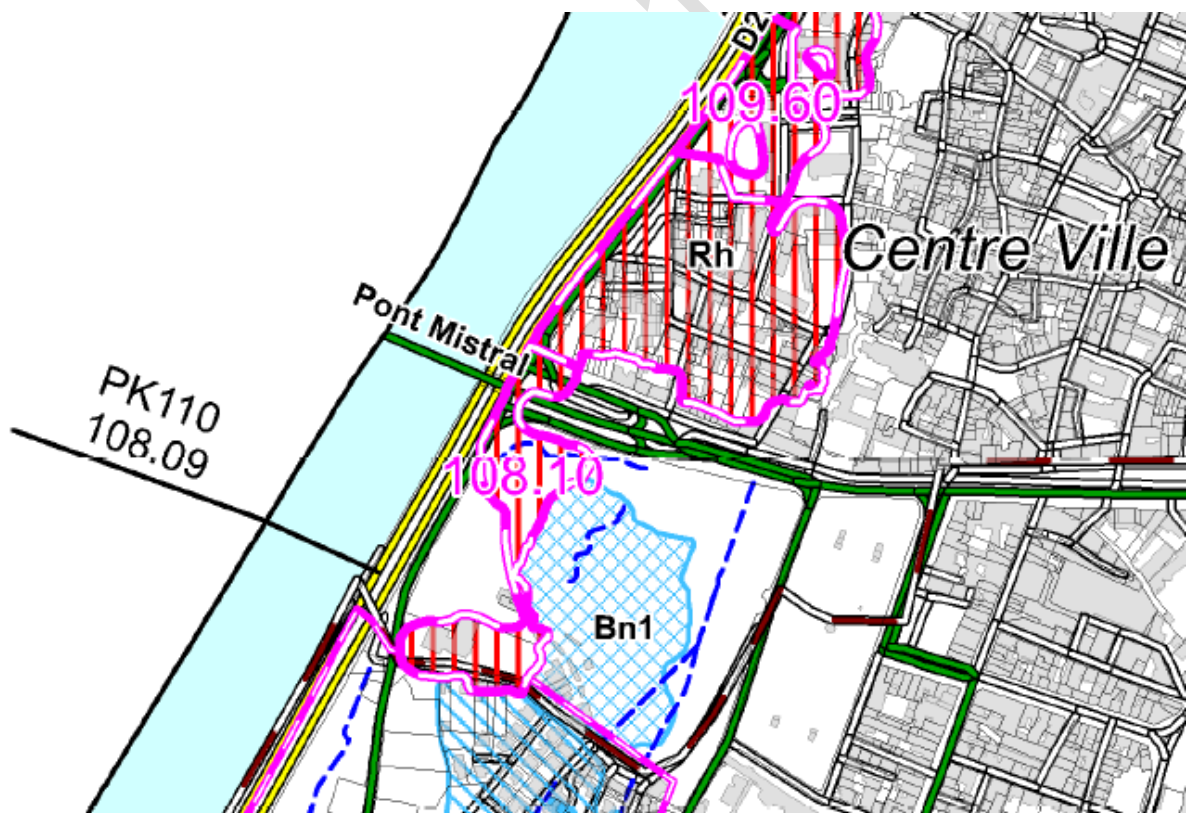
Caractère des zones N

La zone N concerne les zones naturelles et forestières.

Elle se décline en plusieurs secteurs différenciés, correspondant à des objectifs de protection singuliers :

- **Le secteur Nc**, correspondant à la protection des principaux canaux aériens et leurs abords ;
- **Le secteur Nv**, correspondant aux principaux secteurs de nature en ville (parcs, jardins publics, etc.) ;

Les zones N sont concernées par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement. Elles sont également concernées par le risque inondation lié à la Barberolle, comme indiqué ci-dessous, pouvant justifier des prescriptions complémentaires suivantes .



Le règlement graphique distingue :

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.
- Des bâtiments* susceptibles de changer de destination en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.

Modification 1 - 2025

Section I Nature de l'occupation des sols

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément du tableau récapitulatif ci-avant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- La reconstruction* à l'identique d'un bâtiment* détruit par un sinistre ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient uniquement en lien avec l'activité agricole et forestière ou avec les équipements, constructions*, installations et infrastructures strictement nécessaires aux services publics qui sont autorisés dans la zone. Sont notamment autorisés les affouillements et exhaussements des sols pour les activités liées à la concession du Rhône ;
- Les clôtures*(non agricoles et forestières) dès lors qu'elles sont doublées par une haie et perméables à la faune;

Dans la zone N :

- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à l'exploitation agricole uniquement pour des besoins d'extension*des bâtiments* agricoles existants (à la date d'approbation du PLU), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (concernant la notion d'exploitation agricole, se reporter à la [Partie 1 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5](#) du présent règlement) ;
- Les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Toutes constructions*, installations y compris classées, aménagements nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien et au renouvellement des ouvrages de la concession du Rhône ;
- L'extension*des constructions* existantes (à la date d'approbation du PLU, ou résultant d'un changement de destination autorisé par ce PLU) à usage à condition que :
 - o l'emprise au sol*et la surface de plancher* n'excèdent pas l'équivalent de 33% de la surface de plancher* initiale de la construction* avant travaux ;
 - o la surface de plancher* initiale de la construction* avant travaux soit supérieure à 40 m² ;
 - o la surface de plancher* totale de la construction* après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension) ;
- Les annexe*s, sous réserve que ces annexes*soient implantées avec une distance maximale de 20 m du bâtiment* principal de l'habitation dont elles dépendent (distance mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment* au point de l'annexe* qui en est le plus proche), à condition que :

- la surface de plancher* et l'emprise au sol*(hors piscine) soient inférieures à 20 m² par bâti ;
- la surface de plancher* d'annexes* créée au total (à compter de la date d'approbation du PLU) n'excède pas 50 m² cumulés ;
- Les piscines dès lors que la superficie de leur bassin est limitée à 50 m² et qu'elles sont implantées avec une distance maximale de 20 m du bâtiment* principal de l'habitation dont elles dépendent (distance mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment* au point de la piscine qui en est le plus proche);
- Le changement de destination à vocation d'habitation du bâtiment* identifié au document graphique (CD n°5) en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole et forestière, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales dudit bâtiment* (concernant la notion de changement de destination et pour s'informer des destinations autorisées pour chaque bâtiment* identifié comme tel au document graphique, se reporter à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 8](#) du présent règlement) ;
- Les constructions* à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière du terrain sur lequel elles s'implantent et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatible au milieu environnant ;
- Les mares à vocation écologique et destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux sont autorisées.

Dans le secteur Nc :

- Les aménagements et installations légères destinées à la mise en valeur, la protection et la restauration des canaux. Toute création ou extension*d'aménagement de type pont ou passerelle qui viendrait enjamber, traverser voire buser le canal, non lié à un aménagement public d'intérêt général (aménagement d'un cheminement piéton de quartier, etc.), est interdite.

Dans le secteur Nv :

- Les constructions* et installations entrant dans le champ des sous-destinations autorisées en secteur Nv dans le [tableau récapitulatif ci-avant](#), sous réserve de respecter les caractéristiques dominantes du terrain initial et de s'intégrer au paysage environnant. Aucune extension*ou renforcement de réseau n'est autorisé.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à diverses zones de risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 4](#) du présent règlement du présent règlement, notamment l'aléa inondation. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à la [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2](#) du présent règlement.

Non réglementé.

Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions*

4.1 Principe d'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques*

Les constructions* seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement* des voies.

Ces reculs pourront être augmentés selon les prescriptions relatives à la prise en compte des risques dans le cas de constructions* soumises au régime des installations classées ou dans le cadre des dispositions relatives à la prise en compte du risque incendie.

4.2 Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions* seront édifiées en retrait des limites de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m.

*4.3 Exceptions aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives**

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

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions* existantes dans le parcellaire voisin (sous réserve de ne pas amoindrir la distance) et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour des raisons tenant au bon fonctionnement du projet ou à une intégration paysagère et végétale.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Une distance minimale peut être imposée par les services compétents en fonction de la réglementation liée aux établissements classés, ou pour répondre à des motifs de sécurité reconnus.

4.5 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

4.6 Hauteur* maximale des constructions*

Application des règles de hauteur*

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 7.](#)

Hauteur* maximale

Constructions :

Dans la zone N : la hauteur* maximale des constructions* ne pourra excéder 15 mètres pour les constructions* entrant dans la destination agricole et forestière.

Des hauteurs* différentes pourront être autorisées :

- en fonction de nécessités impératives pour les constructions* et installations techniques nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Clôtures :

Les clôtures* non agricoles et forestières sont soumises à autorisation.

En limite du domaine public, les clôtures* non agricoles et forestières doublées par une haie et perméables à la faune pourront s'élever jusqu'à une hauteur* maximale de 2 m. Le dépassement de cette hauteur* fixe n'est autorisé que s'il est justifié par un motif de sécurité reconnu.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe

Par leur aspect extérieur, les bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les bâtiments* fonctionnels de l'exploitation et les logements devront, dans la mesure du possible, s'organiser dans des volumes compacts.

Les travaux de terrassement nécessaires en vue de la construction* des bâtiments* seront limités au strict nécessaire.

Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les constructions* (clôtures* comprises) devront présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : carreaux de plâtre, briques, agglomérés...). Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) sont interdites.

Dispositions relatives aux extensions d'habitation et aux annexes*:

Les constructions* réalisées en extension* des habitations existantes ainsi que la construction* 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.

Clôtures non agricoles et non forestières

La hauteur* maximale des clôtures* est définie à [l'article 4.6 ci-avant](#).

Les clôtures* réalisées en limite du domaine public doivent être implantées à l'alignement* en vigueur.

Les clôtures* doivent être composées d'un grillage ou d'un barreaudage sans soubassement (afin de permettre le passage de la petite faune) doublé d'une haie vive si possible constituée d'essences adaptées au contexte local.

A l'intersection de deux voies, les clôtures* ne doivent pas masquer la visibilité sur les voies afin de mieux assurer la sécurité des personnes en circulation.

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

Coefficient de naturalité

Non réglementé.

Éléments naturels et plantations

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 2.](#)

Les arbres ne pourront être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique d'un projet et / ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique

En cas d'abattage* autorisé, compensation exigée par la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre / la canopée*, en conservant un effet de masse boisée équivalente sur l'unité foncière* ou à proximité

Les haies végétales à créer seront constituées d'essences adaptées au contexte local.

Les essences adaptées au contexte local sont recommandées.

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

Article 7 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des aires de retournement.

Dans l'ensemble de la zone, les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Section III Equipements et réseaux

Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 5.](#)

Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

Cf. Dispositions applicables à toutes les zones → [Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 6.](#)

Modification 1 - 2025

III.7. Lexique

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un Lexique national d'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le Livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Les définitions issues du Lexique National d'Urbanisme portent chacune une mention ci-dessous :

Abattage d'arbre :

L'abattage peut être constitué dans un des cas suivants :

- Coupe de l'arbre au niveau du tronc,
- Déracinement de l'arbre
- Creusement d'une fosse / de fondation à moins de 5 mètres du tronc
- Aménagement en surface à moins de 2 mètres du tronc

S'il est démontré que, eu égard à l'essence en question, le système racinaire de l'arbre peut être protégé malgré une distance moindre et sur accord des services compétents de la ville, une adaptation de la distance peut être admise.

En cas de demande d'abattage, des justifications devront être apportées par le pétitionnaire en fonction du motif évoqué : photo présentant l'état, avis d'expert, description des risques ou de l'état, etc.

Alignement :

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : définition du Lexique national d'urbanisme

Une annexe est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction* principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction* principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction* principale.

Arbre de haut jet / à petites tiges :

Les arbres de haut jet sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol. En deçà, l'arbre entre dans la catégorie cépée / arbres à petites tiges.

Bâtiment : définition du Lexique national d'urbanisme

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Canopée :

La canopée constitue la surface au sol couverte par le tronc de l'arbre et son feuillage. Il est considéré que :

	Arbre de haut jet	Cépée et arbre à petites tiges
- 15 ans	6 m	2 m
Entre 15 et 20 ans	9 m	
+ 20 ans	12 m	

Clôture :

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement*.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière* en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

Construction : définition du Lexique national d'urbanisme

Une construction* est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : définition du Lexique national d'urbanisme

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction* existante.

Contrainte patrimoniale ou archéologique : Prescriptions émises par les services de l'Etat en raison de l'intérêt patrimonial ou archéologique du bâti ou du foncier accueillant le projet

Couleur vive :

Couleur qui se distingue nettement d'une autre de même valeur chromatique, au contraire d'une couleur terne ou pâle, qui ainsi est visible de loin et peut jurer dans le paysage de la ville.

Emprise au sol : définition du Lexique national d'urbanisme

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

LEXIQUE

PLU approuvé le 16 décembre 2024

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

Emprise publique

Domaine public ayant les mêmes usages qu'une voie publique ou privée. L'emprise publique* à apprécier est celle existante au jour de l'autorisation d'urbanisme ou pressentie suite à la mise en œuvre d'un emplacement réservé inscrit au règlement graphique.

Espaces libres :

Les espaces libres*correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espaces paysagers en pleine terre :

Les espaces paysagers en pleine terre correspondent aux espaces d'agrément végétalisé en pleine terre.

Exemplarité énergétique / environnementale / énergie positive :

Les projets concernés par cette qualification sont ceux respectant les seuils fixés par arrêté ministériel, dépassant les normes minimales de la réglementation environnementale.

Extension : définition du Lexique national d'urbanisme

L'extensionconsiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension*peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : définition du Lexique national d'urbanisme

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Friche: en application de l'article L.111-26 du Code de l'urbanisme

Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

Gabarit : définition du Lexique national d'urbanisme

Le gabarit* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur : définition du Lexique national d'urbanisme

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Imperméabilité :

Etat du sol ne permettant pas une infiltration directe de l'eau pluviale

Limites séparatives : définition du Lexique national d'urbanisme

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : définition du Lexique national d'urbanisme

Le local accessoire* fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Perméabilité :

Propriété d'une roche ou d'un terrain de permettre l'infiltration de l'eau en eux.

Piscines :

Les piscines constituent des annexes et sont à ce titre assujetties aux règles d'implantation fixées au PLU.

Ordre continu :

Ordre ininterrompu sur le plan horizontal et sur le plan vertical, balcons et saillies exclus.

Ouvrage (en stationnement) :

Espaces de stationnement intégrés au sein du bâti, soit en sous-sol, soit en niveau, soit en local dédié.

Les carport et pilotis ne sont pas considérés comme ouvrage.

Remblais :

Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

Reconstruction après sinistre :

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment* sinistré depuis moins de 10 ans, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.

Sol naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux.

Surface de plancher :

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction* et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Traitement végétalisé :

Opération consistant à planter des végétaux ou à créer un espace vert sur un secteur donné (exemples : bande enherbée, plantation d'arbustes et/ou d'arbres).

Unité foncière :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Les parcelles coupées par une voie ne constituent pas une unité foncière.

Vocation de la zone :

Renvoi aux activités ou usages majoritairement admises via les destinations autorisées dans ladite zone

Voies ou emprises publiques : définition du Lexique national d'urbanisme

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie à grande circulation :

Il s'agit des voies (Routes Nationales, Route Départementales, voies express, autoroutes...) classées par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation.

Dans la commune de Valence, seule la RD 2007 est classée voie à grande circulation.

Reliquat bâti

En cas de division parcellaire, la ou les parcelles non destinées à accueillir de nouvelles constructions.

Extraits de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions* pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu , modifié par arrêté du 22 mars 2023 (mise à jour intégrée):

Article 1 :

La destination de construction* « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

Article 2 :

La destination de construction* « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 :

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

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions* destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions* commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions* destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions* autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions* dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4 :

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

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction* est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions* répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5 :

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

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

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

