

# REGLEMENT DE LA ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au centre ancien, et présentant une forme urbaine regroupant bâtiments anciens généralement édifiés à l'alignement des voies ou places en ordre continu.

**La zone UA est en partie concernée par des risques d'inondation**, représentés au document graphique par des trames spécifiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse figurant dans les annexes du PLU (Pièces n°5 - Plan et liste des servitudes d'utilité publique)

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UA2
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- La démolition de murs de clôture en pierre ou en galets est interdite, sauf cas de reconstruction à l'identique, en dehors de l'emprise strictement nécessaire à l'accès des constructions sur la parcelle, et de l'élargissement des voies publiques.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) .et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

En outre, pour les parties concernées par des risques d'inondation : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse figurant dans les annexes du PLU (Pièces n°5 - Plan et liste des servitudes d'utilité publique)

En outre, pour les parties concernées par des éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

## ARTICLE UA 3 - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, la circulation des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

## ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

### EAUX USEES 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 du gestionnaire des réseaux.

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 l'autorité compétente concernée.

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 l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- 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 l'autorité compétente concernée sur la conception et la réalisation.

### EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES

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

### EAUX 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 et idéalement après une période de 4 semaines sans utilisation de produits d'entretien). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

#### 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'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 en respectant la réglementation en vigueur. 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. Le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

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.

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.

#### Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

#### Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, une façade au moins des constructions, doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- La réfection et l'extension de constructions existantes situées en retrait de l'alignement est autorisée.
- Les piscines peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement ;
- Un recul minimum peut être imposé lorsque l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Toute construction doit être implantée sur une au moins des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementée.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementée.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au faîtage ne peut excéder 12 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des clôtures :

- à l'**alignement des voies publiques**, ne doit pas dépasser 1,60 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,60 m. Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.
- **En limite séparatives**, ne doit pas dépasser 1,60 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,60 m

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### Règle générale

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

En terrain plat et en dehors des secteurs soumis à des risques d'inondation, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles pour l'implantation d'une habitation, sont interdits.

### Dispositions particulières

Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver.

### **Formes urbaines, volumes et toitures :**

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

Le caractère architectural des constructions nouvelles devra être de type « maisons de villes » : alignement, continuité..., passes de toits.

La pente des toitures sera au maximum de 40 %. Les toitures seront couvertes ou auront l'aspect des tuiles en terre cuite, dont la couleur sera dans la tradition locale.

### **Matériaux et couleurs :**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (se reporter à la palette de couleur disponible en mairie)
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques creuses, parpaings de béton, béton cellulaire..).

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'utilisation de matériaux visant à réduire les consommations d'énergie, sera privilégiée.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60m à l'alignement des voies publiques et seront composées :

- \_ soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,
- \_ soit d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive,
- \_ soit d'une haie vive,
- \_ soit d'une clôture bois,
- \_ soit d'un mur-bahut compris entre 0,60m et 1,20m,
- \_ soit d'un mur-bahut de 0,60m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

## ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement en surface extérieure seront traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage avec dalles gazon...).

Du stationnement pour les cycles doit être prévu dans le cas de la réalisation de logements en collectifs.

## ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

Les plantations devront de préférence utiliser des essences locales (**exemple : tilleul, charme, frêne, ...**).

### - Plantations dans les parties communes :

- au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements visiteurs
- au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).

### - Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre **ou arbuste à haute tige** pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (**privilegié engazonnement ou pose de dallages sur sable avec géotextile**).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés **originaires** de la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - o les arbustes caducs et les persistants,
  - o les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - o les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur ... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier ( <i>corylus avellana</i> )	spirée ( <i>spirea</i> )
charmille ( <i>carpinus betulus</i> )	weigelia ( <i>wegelia</i> )
fusain ( <i>euonymus alatus</i> )	amelanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )
cornouiller ( <i>cornus alba</i> )	arbre à perruque ( <i>cotinus coggygia</i> )
deutzia ( <i>deutzia x</i> )	érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> )
seringat ( <i>philadelphus</i> )	abelia ( <i>abelia floribunda</i> )
rosier paysager ( <i>rosa</i> )	chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )
lilas ( <i>syringa</i> )	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau ( <i>sambucus</i> )	Sorbier des oiseaux ( <i>sorbus aucuparia</i> )
Aronia ( <i>Aronia grandiflora</i> )	Cornouiller sanguin ( <i>cornus sanguinea</i> )
Cornouiller ( <i>Cornus alba</i> )	Amélanchier ( <i>amélanchier canadensis</i> )
Viorne obier ( <i>viburnum opulus</i> )	

Pour les opérations d'ensemble d'au moins 5 logements : 5 % d'espace vert commun d'un seul tenant est imposé.

Les essences peu gourmandes en eau sont à privilégier (ex : micocoulier, acacias, etc.).

## ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)

---

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## ARTICLE UA 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UA 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Non réglementé.