



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 ;
- 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.

En cas de division parcellaire, la surface éco-aménagée de l'unité foncière comprenant la construction initiale ne devra pas devenir inférieure à la surface éco-aménageable exigée par le zonage.

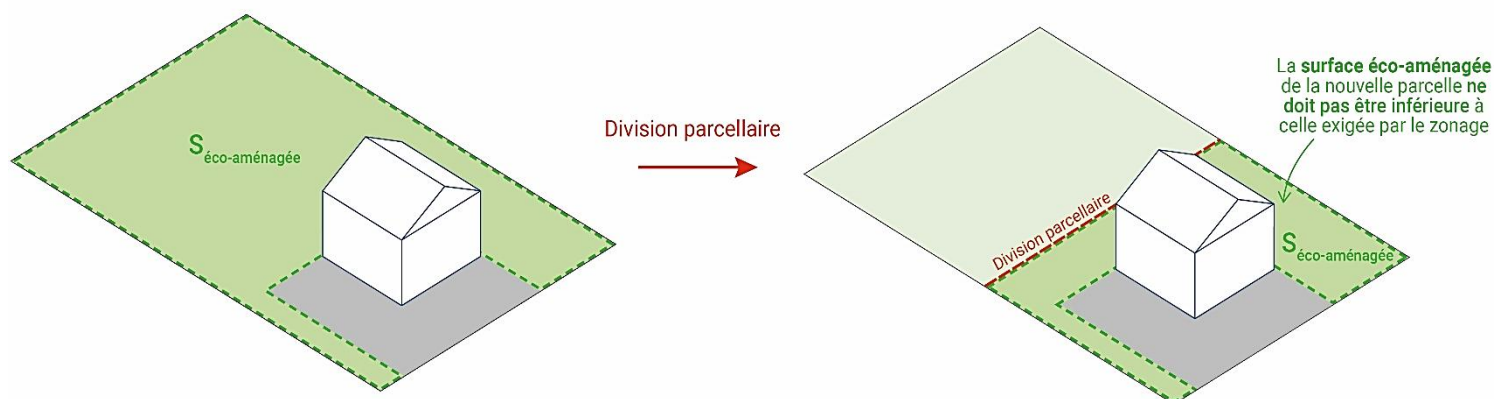


Schéma illustratif – Verdi

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 stipule que les eaux pluviales doivent être 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.

- 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	Rafraichissement	0,3
UB	Rafraichissement	0,5
UB1	Rafraichissement	0,4
UB2	Rafraichissement	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-aménageable exigée.

Afin d'être autorisé, le projet devra respecter la surface éco-aménageable 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 par le pétitionnaire pour réaliser son projet, pondérées en fonction de l'enjeu de la zone. Les composantes prises en compte sont des créations ou des plantations. L'existant ne sera pas pris en compte, sauf s'il entre dans le cas de majoration précisé à la fin du présent article, concernant les zones UA, UB, et UC.

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 végétales 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

		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 m ²)	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 m ² (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'arbre par la surface moyenne de 3m ² . 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 6m ² 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 m ² (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 6m ² . 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

	buissons + arbres + Gazon ou Paillis	gazon ou comporte un dispositif de paillis. Un assemblage dense d'arbres et d'arbustes ou buissons sera considéré comme multistraté et donnera lieu à un coefficient plus important. La surface dite multistraté 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
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	0.20	0.20	0.20

		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.			
	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 et le domaine privé	Le linéaire de clôtures (longueur en mètres) présentant des ouvertures entrera dans le calcul de ce critère. <i>Pourront notamment être inclus les ferronneries ou barreaudages, peu importe la présence d'un soubassement.</i>	0.13	0.18	0.18
	Clôtures sans soubassement, perméables entre le domaine public	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	0.2	0.25	0.45

	et le domaine privé	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>			
	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

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**

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.

• 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 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 1er 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.

Toute taille, coupe ou abattage devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

• 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 boisés classés (EBC)** et 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 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	Élément végétal concerné	Règles correspondantes
EVP « renforcé »	Cœur d'îlot	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction d'abattre sauf pour des <u>raisons sanitaires ou de sécurité publique</u> - 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. Une emprise supérieure pourra être accordée selon les nécessités du projet et la configuration de la parcelle. ➔ 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
EVP « classique »	Arbre isolé non remarquable	<p>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></p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Compensation exigée par la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre / la canopée, sur l'unité foncière ou à proximité

	Arbres constituant un alignement ou une haie (milieu urbain)	<p>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></p> <p>→ Compensation exigée par la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre / la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité</p>
	Cœur d'îlot	<p>- 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></p> <p>- 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. Une emprise supérieure pourra être accordée selon les nécessités du projet et la configuration de la parcelle.</p> <p>→ Compensation exigée par la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre / la canopée, sur l'unité foncière ou à proximité</p>

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.

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 mentionnés 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).

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.

→ *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.

• Bruit

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

PLU approuvé le 21 novembre 2022

VERDI INGENIERIE – DETRY LEVY & Associés

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

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 a été réalisé et 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 réglementaire 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 déboureur/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.

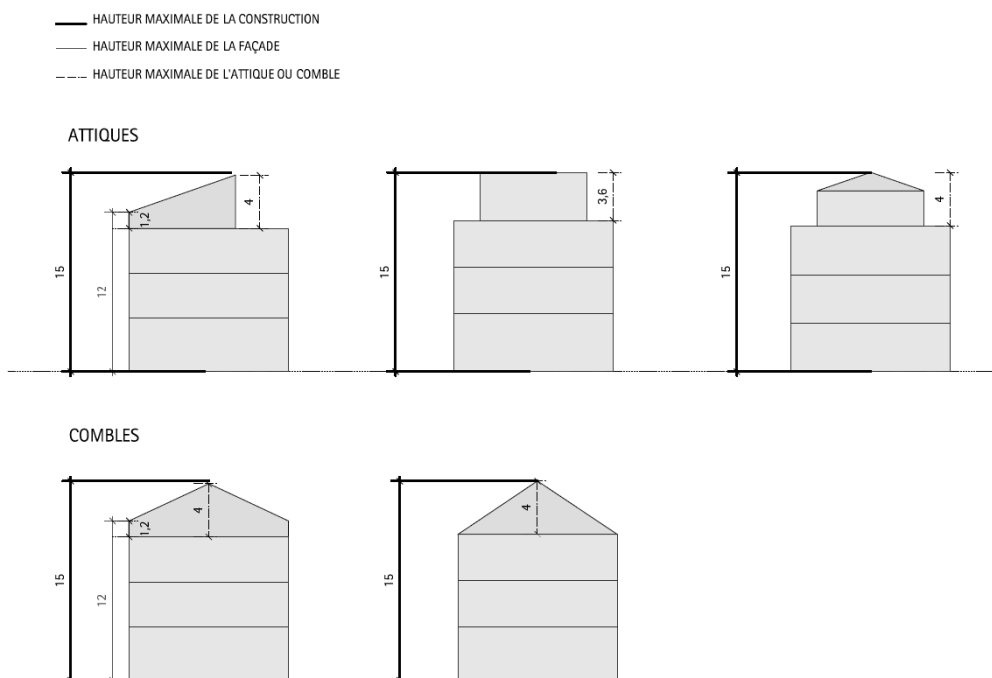


Schéma illustratif

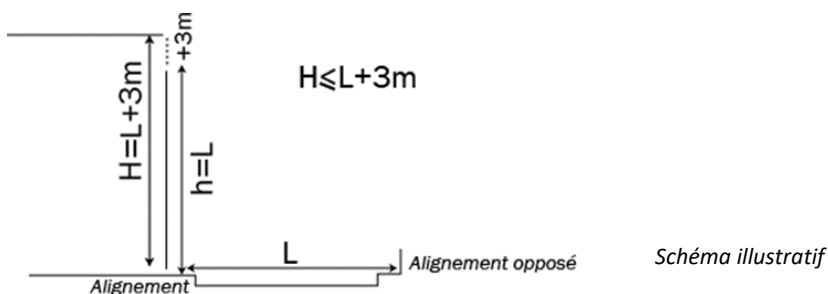
Éléments à prendre en compte dans l'appréciation de la hauteur :

- L'ajout d'attique est autorisé dans la limite de la hauteur maximale autorisée dans la zone. Dans ce cas, le niveau d'attique devra respecter un recul minimum de 0,50 mètre par rapport au droit des façades des étages inférieurs, et devra justifier une intégration paysagère ;
- Les éléments techniques et dispositifs ne sont ni inclus dans la notion d'étage, 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 étage mais sont inclus dans le calcul de la hauteur.

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

Hauteur relative

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 construction située 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.

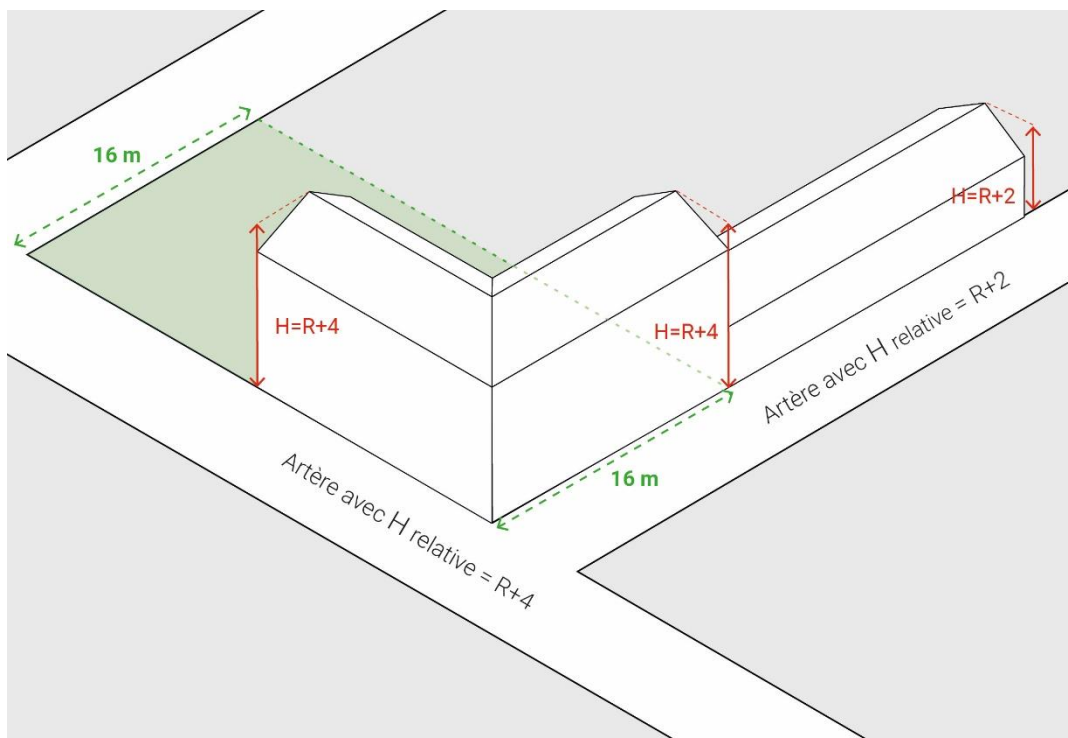


Schéma illustratif – Verdi

• Tableau de hauteur maximale des constructions

(lorsque cette dernière est fixée en nombre d'étages, 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 de construction 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 d'étages ou la hauteur maximale correspondante ne peut être atteint que si la totalité du rez-de-chaussée et le 1^{er} étage 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 étage 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

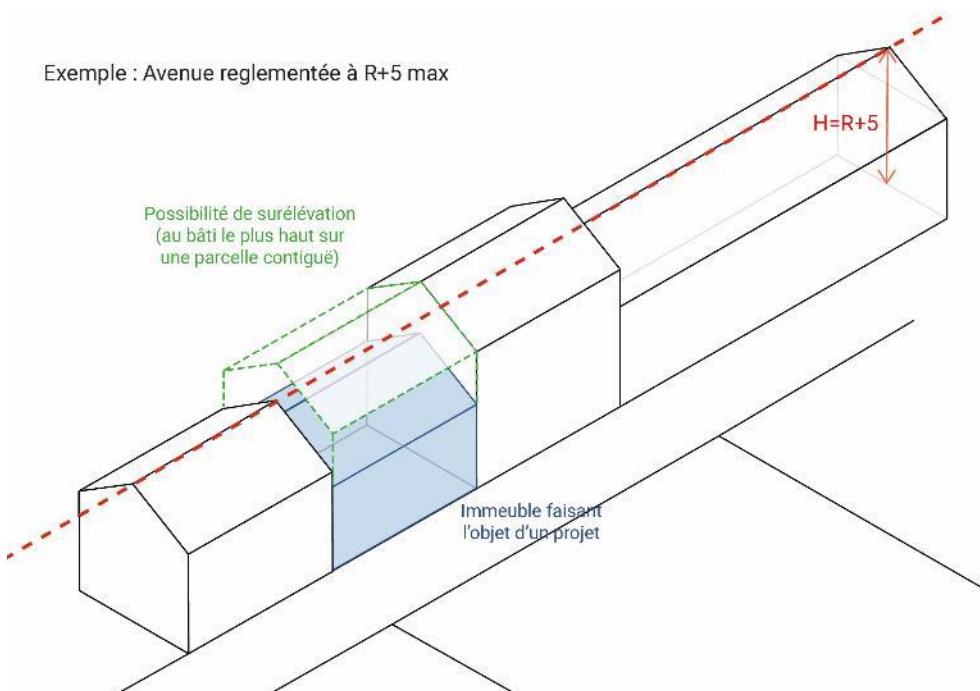


Schéma illustratif – Verdi

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 4 log. = 1 place, 5 à 8 log. = 2 places ; 9 à 12 log. = 3 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.