

Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

Affiché le

**SLOW**

ID : 026-212603476-20211213-2021\_95-DE

# Plan Local d'Urbanisme

**TAIN**  
l'Hermitage

**- Modification n°2 -**

**2. Règlement modifié**

Approbation : 19/05/2010

Modification 1 : 16/11/2020

Modification 2 : 13/12/2021

**BEAUR**

**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

**Bureau Secondaire**  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

*novembre 21*  
5.20.117

# SOMMAIRE

<b>NOTICE D'UTILISATION</b> .....	<b>2</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Règles applicables dans la zone d'aléa fort</b> .....	<b>8</b>
Chapitre 1 Réglementation des projets nouveaux.....	8
Chapitre 2 Réglementation applicable aux biens et activités existants .....	10
Chapitre 3 Règles applicables aux infrastructures et équipements publics.....	10
<b>2. Règles applicables dans la zone d'aléa moyen</b> .....	<b>11</b>
Chapitre 1 Réglementation des projets nouveaux.....	11
Chapitre 2 Réglementation applicable aux biens et activités existants .....	12
Chapitre 3 Règles applicables aux infrastructures et équipements publics.....	12
<b>3. Règles applicables dans la zone d'aléa faible</b> .....	<b>13</b>
Chapitre 1 Réglementation des projets nouveaux.....	13
Chapitre 2 Réglementation applicable aux biens et activités existants .....	15
Chapitre 3 Règles applicables aux infrastructures et équipements publics.....	15
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>17</b>
ZONE UA .....	18
ZONE UC .....	23
ZONE UI .....	30
ZONE UT .....	34
ZONE UV .....	38
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>41</b>
ZONE AUa .....	42
ZONE AU .....	49
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>52</b>
ZONE A.....	53
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b> .....	<b>57</b>
ZONE N .....	58
<b>TITRE VI – ARTICLE 11</b> .....	<b>62</b>
Commun à l'ensemble des zones.....	63

## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles. L'article 11 (Aspect extérieur) est commun à toutes les zones et fait l'objet du titre VI.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UA<sub>h1</sub>, UA<sub>h2</sub>, UC, UC<sub>a</sub>, UC<sub>h</sub>, UI, UT, UV, AU<sub>a</sub>, A, Av, N et Nt).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA, UA<sub>h1</sub> et UA<sub>h2</sub>,
  - UC pour UC, UC<sub>a</sub> et UC<sub>h</sub>,
  - UI pour UI,
  - UT pour UT,
  - UV pour UV,
  - AU<sub>a</sub> pour AU<sub>a</sub>
  - A pour A et Av,
  - N pour N et Nt.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

**Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :**

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

**5 Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Emplacements Réservés, les éléments de paysage ou de patrimoine protégés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **TAIN L'HERMITAGE**.

## **2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

*Article R 111-2* refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*Article R 111-4* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R 111-15* refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*Article R 111-21* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme définit les conditions de construction au voisinage des grands axes de circulation.

3 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

4 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

5 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

### **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.**

---

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
  - parcs d'attractions,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - les aires d'accueil des gens du voyage,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

## **6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

---

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

## **7 - ISOLATION PHONIQUE**

---

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont également soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés pris en application du décret n° 95-20.

Sur la commune de TAIN L'HERMITAGE, ont été classées au titre des voies bruyantes : les RN 7 et RN 95 ainsi que la voie ferrée. L'Autoroute A7, située sur la commune de Mercuriol, génère une zone de bruit qui concerne également la commune de TAIN L'HERMITAGE.

## 8 – RISQUES INONDATION

La commune de TAIN L'HERMITAGE est soumise aux risques d'inondation par le débordement du Rhône, des ruisseaux de la Bouterne, du Torras et de la Burge.

Les risques liés au Rhône ont fait l'objet d'un Plan des Surfaces Submersibles instauré par décret ministériel du 27/08/1981. Ce P.S.S. constitue une servitude d'utilité publique.

Un Plan de Prévention des Risques Inondations a en outre été prescrit le 29/11/2002 ; La procédure est en cours. La carte des aléas a été définie.

**Le document graphique du P.L.U. mentionne les différents secteurs d'aléa sous forme de trames soumises aux prescriptions suivantes, qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de chaque zone du PLU :**

D'une manière générale, la cote de référence de chaque projet sera fournie par le service aménagement et risques de la DDE lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

### 1. Règles applicables dans la zone d'aléa fort

La zone d'aléa fort correspond aux secteurs soumis à un aléa fort. Elle correspond également aux secteurs soumis à un aléa faible, utiles à la préservation des champs d'écoulement et d'expansion des crues.

Elle comprend trois secteurs :

- **Aléa fort A** constitué par le lit mineur et le lit moyen des affluents et par les axes d'écoulement préférentiels de ruissellement ainsi que par les champs d'expansion des crues.
- **Aléa fort R** constitué par le lit majeur inondable pour la crue de référence du Rhône ainsi que par les champs d'expansion des crues.
- **Aléa fort D** constitué par la zone de risque immédiate à l'aval des digues de protection.

Dans cette zone le principe est d'interdire toute construction nouvelle et de limiter les aménagements.

#### **Chapitre 1 Réglementation des projets nouveaux**

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf,
- toute surélévation ou extension de bâtiment existant,
- tous travaux, toute installation, toute transformation conduisant au changement de destination ou d'usage d'un bâtiment existant.

#### **Article 1 - Sont interdits**

Tous les projets nouveaux et tous types de constructions, d'ouvrages, d'aménagements, d'exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles à l'exception de ceux visés à l'article 2.

#### **Article 2 - Peuvent être autorisés**

à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, et sous réserve du respect des prescriptions de l'article 3.

**En zones d'aléa fort A, R et D :**

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, sauf après une crue, sans augmentation de l'emprise au sol, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la côte de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques,
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la côte de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens,
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau,
- l'exercice des activités autorisées avant la date d'approbation du présent P.P.R.N.

**Sans préjudice de l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, pourront également être autorisés :**

- les installations et ouvrages directement liés à l'exploitation hydraulique et hydrométrique du Rhône,
- les aménagements directement liés à la navigabilité du Rhône,
- les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement ou l'expansion des crues.

**Uniquement en zones d'aléas forts A et R :**

- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - d'E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque,
  - d'activités professionnelles (artisanale, agricoles et industrielles), sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque,
- L'extension limitée d'un bâtiment d'habitation : son emprise au sol ne doit pas dépasser 20 m<sup>2</sup>, l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- L'extension au sol des bâtiments à usage professionnel nécessaires au maintien de l'activité économique existante dans les conditions suivantes :
  - L'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
  - Le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- Les piscines : le local technique ne dépassera pas 6 m<sup>2</sup>, les équipements sensibles et les réseaux électriques seront si possible disposés hors d'eau.
- Les abris de jardin ou appentis : la superficie ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence : la superficie ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>.

**Uniquement en zone d'aléa fort R:**

- les parkings et aires de stationnement ouvertes au public réalisés sans remblaiement.

### Article 3 - Prescriptions réglementaires applicables aux projets futurs

3.1 - Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions d'**urbanisme** suivantes :

**Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes correspondantes devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessous.**

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) au-dessus de la côte de référence, majorée d'au moins 0.20m en zone d'aléa fort A,
- Ne pas créer d'ouvertures sur les façades directement exposées au courant,
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

3.2 - les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les **autres règles** suivantes :

- Implanter les aires de stockage des produits polluants ou dangereux à une côte supérieure à la côte de référence majorée d'au moins 0.20m en zone d'aléa fort A,
- Amarrer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la côte de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements qui sont situés au-dessous de la côte de référence seront rehaussés pour être mis hors d'eau,
- Mettre en place un dispositif empêchant les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés par une crue (arrimage, ancrage, mise hors d'eau...),

## **Chapitre 2** *Réglementation applicable aux biens et activités existants*

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.

## **Chapitre 3** *Règles applicables aux infrastructures et équipements publics*

### **Article 1 - Sont autorisés**

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des 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.

### **Article 2 - Peuvent être autorisés**

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une côte supérieure à la côte de référence majorée d'au moins 0.20m en zone d'aléa fort A,
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne **pas aggraver les risques**,
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval,

## 2. Règles applicables dans la zone d'aléa moyen

La zone d'aléa moyen correspond aux secteurs soumis à un aléa moyen. Le ruissellement peut y être important.

Dans cette zone le principe est d'y limiter l'urbanisation.

### Chapitre 1 Réglementation des projets nouveaux

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf,
- toute surélévation ou extension de bâtiment existant,
- tous travaux, toute installation, toute transformation conduisant au changement de destination ou d'usage d'un bâtiment existant.

#### Article 1 - Sont interdits

Tous les projets nouveaux et tous types de constructions, d'ouvrages, d'aménagements, d'exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-dessous.

#### Article 2 - Peuvent être autorisés

(en respectant les prescriptions de l'article 3 ci-dessous, sous réserve que les opérations autorisées ne conduisent pas à augmenter les risques ou à en créer de nouveaux, ou à augmenter la population exposée) :

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, sauf après une crue, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- la création ou l'extension de constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, hors élevage, sans création de logement,
- la surélévation des ERP sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil,
- la surélévation ou l'extension limitée de l'emprise au sol (voir **nota**) des constructions existantes :
  - à usage d'habitation, sans création de nouveau logement,
  - à usage d'activités professionnelles (agricole et industrielles), sans augmentation de la capacité d'accueil ni de la valeur des biens exposés au risque.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques,
- le changement de destination ou d'usage des locaux au dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens,
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau,
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol, les constructions annexes ne devront pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.
- L'extension limitée de l'emprise au sol (20 m<sup>2</sup> ou 10 %) des constructions existantes à usage d'habitation, sans création de nouveau logement.
- L'extension au sol des bâtiments à usage professionnel nécessaires au maintien de l'activité économique existante dans les conditions suivantes :
  - L'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
  - Le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.

- Les piscines : le local technique ne dépassera pas 6 m<sup>2</sup>, les équipements sensibles et les réseaux électriques seront si possible disposés hors d'eau.
- Les abris de jardin ou appentis : la superficie ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence : la superficie ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>.

**Nota** : Par extension limitée de l'emprise au sol, on entend la moins contraignante des deux limites suivantes :

- 20 m<sup>2</sup>,
- 10 % de l'emprise au sol de la construction, à la date d'approbation du PLU.

### Article 3 - Prescriptions réglementaires applicables aux projets futurs

3.1 - Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions d'**urbanisme** suivantes :

Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité responsable de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes d'urbanisme devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessous :

- les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (exemples : groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.... ) doivent être situés 0.20m au-dessus de la cote de référence,
- les ouvertures ne seront pas ouvertes sur les façades directement exposées au courant,
- les constructions seront réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

3.2 - Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les **autres règles** suivantes :

- les aires de stockage des produits polluants ou dangereux doivent être implantées au minimum 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
- les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence devront être amarrées à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements qui sont situés au-dessus de la cote de référence seront rehaussés pour être mis hors d'eau,
- un dispositif pour empêcher les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés en crue doit être mis en place (arrimage, ancrage, mise hors d'eau...),
- les bâtiments et les ouvrages de quelque nature que ce soit, tant au regard de leur caractéristiques, implantations, que de leur réalisation, ne doivent pas aggraver les risques en amont et en aval.

## Chapitre 2 Réglementation applicable aux biens et activités existants

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.

## Chapitre 3 Règles applicables aux infrastructures et équipements publics

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des 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 sont autorisés.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, etc. ...) peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en

dehors de la zone devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote au moins égale à la cote de référence majorée d'au moins 0.20m.

- Les infrastructures publiques de transport peuvent être autorisées dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

### 3. Règles applicables dans la zone d'aléa faible

La zone d'aléa faible correspond aux secteurs soumis à un aléa faible. Le ruissellement peut y être important.

Elle comprend deux secteurs :

- **Aléa faible A** pour les affluents ou les secteurs de ruissellement sur versants,
- **Aléa faible R** pour les secteurs du Rhône situés à l'aval des digues constituant une protection par rapport aux crues du Rhône (hors zone de risque immédiat)

Le principe est d'y maîtriser l'urbanisation et de réduire la vulnérabilité.

#### **Chapitre 1**      **Réglementation des projets nouveaux**

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf,
- toute surélévation ou extension de bâtiment existant,
- tous travaux, toute installation, toute transformation conduisant au changement de destination ou d'usage d'un bâtiment existant.

#### **Article 1 - Sont interdits**

Tous les projets nouveaux et tous types de constructions, d'ouvrages, d'aménagements, d'exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles à l'exception de ceux visés à l'article 2.

#### **Article 2 - Peuvent être autorisés**

Sous réserve du respect des prescriptions de l'article 3 :

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, sauf après une crue, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- la création de nouvelles constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors types R U et J,
  - d'activités professionnelles (hors élevages).
- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP quelle que soit la catégorie. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la globalité de l'effectif devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge. Pour les ERP de type R, U et J l'extension ne devra pas conduire à une augmentation de la capacité d'accueil.

- d'activités professionnelles (hors élevages). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la globalité de l'effectif devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée,
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens,
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- les aménagements d'espaces de plein air, d'équipements sportifs et de loisirs. Les locaux créés ne devront pas augmenter le risque en amont et en aval Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public, à condition de ne pas accentuer l'écoulement des eaux, de ne pas aggraver les risques, de comporter une structure de chaussée adaptée à l'aléa d'inondation et de faire l'objet d'un mode de gestion permettant d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules,
- les carrières, autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave pas globalement la situation en termes de risques.
- Les piscines : le local technique ne dépassera pas 6 m<sup>2</sup>, les équipements sensibles et les réseaux électriques seront si possible disposés hors d'eau.
- Les abris de jardin ou appentis : la superficie ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence : la superficie ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>.

#### **Uniquement en zone d'aléa faible du Rhône (Aléa faible R) :**

- La création de garage collectif en sous-sol : un système de gestion particulier en période de crue devra être intégré au règlement de la copropriété.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence pour la création de commerces ou de services.

### **Article 3 - Prescriptions réglementaires applicables aux projets futurs**

3.1 - Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions d'**urbanisme** suivantes :

**Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes correspondantes devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessous.**

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.... ) au-dessus de la cote de référence majorée d'au moins 0.20m en zone d'aléa faible A,
- Ne pas créer d'ouvertures sur les façades directement exposées au courant,
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

3.2 - Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les **autres règles** suivantes :

- Implanter les aires de stockage des produits polluants ou dangereux à une côte supérieure à la côte de référence majorée d'au moins 0.20m en zone d'aléa faible A,
- Amarrer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la côte de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements qui sont situés au-dessous de la côte de référence seront rehaussés pour être mis hors d'eau,
- Mettre en place un dispositif empêchant les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés par une crue (arrimage, ancrage, mise hors d'eau...).

## **Chapitre 2 Réglementation applicable aux biens et activités existants**

Sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.

Lors d'un aménagement, les parties d'ouvrages situées au-dessous de la côte de référence (menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques ... ) devront être constituées de matériaux insensibles à l'eau.

## **Chapitre 3 Règles applicables aux infrastructures et équipements publics**

### **Peuvent être autorisés**

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une côte supérieure à la côte de référence majorée d'au moins 0.20m en zone d'aléa faible A,
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques,
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval,

## **9 – RISQUES TECHNOLOGIQUES - GAZODUC**

La commune de TAIN L'HERMITAGE est traversée par un gazoduc. Cette canalisation génère une zone de danger, repérée au règlement graphique du PLU dans laquelle s'appliquent les prescriptions suivantes :

La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4, ainsi que des établissements de plein air de la 5<sup>ème</sup> catégorie sont proscrites.

## **10 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL OU PAYSAGER**

---

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

S'agissant pour la commune de Tain l'Hermitage, d'espaces verts, de parcs arborés ou d'alignements d'arbres, ces espaces ne devront pas être dénaturés et leur caractère végétal devra être conservé.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

**Zone urbaine centrale dense à vocation d'habitat, de commerces et services.**

**Deux secteurs sont distingués : UAh1 et UAh2 où la hauteur admise est plus limitée.**

**La zone UA est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation: zone d'aléa faible « R » à l'aval des digues, lié au Rhône.**

**Dans ce secteur, se reporter également au paragraphe 8 des Dispositions générales, pour connaître les prescriptions particulières, à appliquer en plus et prioritairement à celles du PLU.**

---

### 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,
- industriel, sauf celles citées à l'article UA 2,
- d'entrepôt, sauf celles citées à l'article UA 2,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes isolées supérieur à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des aires de stationnement ouverts au public),
- Les terrains de camping et parc résidentiels de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles citées à l'article UA 2,
- Les éoliennes.

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

---

1. Sont autorisées dans la zone UA, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'activité artisanale, sont autorisées dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, 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 affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
2. Sont autorisées sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :
- L'aménagement des entrepôts existants.
  - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage industriel sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
  - Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de bureaux 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.
  - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

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

---

#### 1. Accès :

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.

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.

#### 2. 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 être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

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

---

#### 1. 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.

#### 2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain support du projet. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales sont rejetées au réseau collectif.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### 3. Electricité et Téléphone :

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé

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

---

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiées en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs ... ) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- pour les piscines ;
- 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.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

---

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives aboutissant aux voies. Si l'implantation n'est réalisée que sur une seule limite : l'aspect continu du bâti doit être assuré par un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 1,50m et 1,80m.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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

---

Non réglementé

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et elle ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment existant dans l'îlot bâti. Dans tous les cas, cette hauteur ne peut excéder 5 niveaux (R+4) pour les constructions à usage d'habitation.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes. Cette hauteur ne peut excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie.

**En secteur UA<sub>h1</sub>**, la hauteur des bâtiments est limitée à 6 mètres.

**En secteur UA<sub>h2</sub>**, la hauteur des bâtiments est limitée à 9 mètres.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Se reporter au titre VI

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

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Une place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et par logement locatif social.
  - Deux places de stationnement par logement pour les autres logements.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et services : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum d'une place de stationnement par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

- Pour les constructions à usage hôtelier :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
  
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, pour les constructions existantes :

- En cas de changement de destination, réhabilitation, restructuration ou extension ayant pour effet de créer moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.
- En cas de création de surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> : le calcul du nombre de places exigées ne s'applique qu'à l'augmentation de surface de plancher, du nombre de logements ou de la capacité.

A ces places de stationnement s'ajoutent si nécessaire les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues. Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, des places de stationnement couvertes et sécurisées pour les vélos doivent être prévues : elles seront dimensionnées en fonction des besoins engendrés par le projet, sans pouvoir être inférieures à 10 m<sup>2</sup> par opération.

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences de l'espèce PRUNUS sont interdites (à l'exception du cerisier).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

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

Non réglementé.

## ZONE UC

**Zone urbaine moins dense à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités correspondant à la périphérie du centre et aux quartiers excentrés.**

**Cette zone comprend plusieurs secteurs :**

- **un secteur UCa** distingué par des règles d'emprise au sol particulières,
- **un secteur UCh** correspondant au quartier de l'Homme où l'assainissement est autonome.
- **des secteurs UC1, UC2, UC3 et UC4** où les règles de hauteur et de végétalisation diffèrent.

**La zone UC est en partie concernée par des secteurs de risques d'inondation :**

- zone d'aléa fort A,
- zone d'aléa moyen A,
- zone d'aléa faible A,
- zone d'aléa fort D à l'aval des digues, lié au Rhône,
- zone d'aléa faible R à l'aval des digues, lié au Rhône.

**Dans ces secteurs, se reporter également au paragraphe 8 des Dispositions générales, pour connaître les prescriptions particulières, à appliquer en plus et prioritairement à celles du PLU.**

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Les constructions à usage :

- agricole, sauf celles citées à l'article UC 2
- industriel, sauf celles citées à l'article UC 2

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes isolées supérieur à 3 mois,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des aires de stationnement ouverts au public),
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- Les carrières
- Les éoliennes

### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont autorisées **dans l'ensemble de la zone UC**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'activité artisanale, sont autorisées dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- L'aménagement du terrain de camping existant.

- Les habitations légères de loisirs dans le cadre du camping existant.
  - Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, 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 affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
2. Sont autorisées **dans l'ensemble de la zone UC**, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :
- L'aménagement et l'extension des entrepôts existants, sont autorisés dans la mesure où ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants.
  - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, sont autorisées à condition d'être liées à une activité existante.
  - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activité industrielle existantes, sont autorisées dans la mesure où, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants.
  - Les constructions à usage d'activités viticoles ou vinicoles y compris les installations classées, dans la mesure où, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants
  - Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de bureaux 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.
  - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

### **ARTICLE UC 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 1. Accès :

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.

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.

En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé pour les parcelles issues de la division et la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail côté extérieur, sauf pour les constructions implantées à l'alignement.

#### 2. 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 être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voiries nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre un demi-tour sans manœuvre.

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

### 1. 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.

### 2. Assainissement :

#### – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet.
- si l'infiltration n'est pas possible ou insuffisante, par un dispositif de rétention avec rejet calibré. Dans ce cas le rejet calibré est effectué au milieu naturel chaque fois que possible, sinon dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe et est en capacité. Le service gestionnaire du réseau fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie
- profil en « V » des voies, décaissement léger des espaces de stationnement,
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

#### – Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Toutefois, **dans le secteur UCh**, en l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

### 3. Electricité et Téléphone :

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé, **sauf en secteur UCh** où le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies.

Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :

- Pour une construction mitoyenne d'un bâtiment existant ;
- Pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;
- Pour les piscines ;
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ou en limite séparative à condition :
  - soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, et sous réserve que les 2 volumes mitoyens aient des hauteurs et aspects homogènes et un même sens de faitage,
  - soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m à l'égout sur la limite séparative.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la surface du terrain en **zone UC et en secteurs UCh et UC4** et à 50 % de la surface du terrain **en secteurs UC1, UC2 et UC3**. Sauf pour les équipements collectifs pour lesquels elle n'est pas réglementée.

En secteur **UCa** : l'emprise au sol est limitée à 70 % de la surface du terrain sauf pour les équipements collectifs et les constructions à usage d'activités économiques pour lesquels elle n'est pas réglementée.

Toutefois l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis à condition de ne pas augmenter l'emprise existante.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et elle ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment existant dans l'îlot bâti. Dans tous les cas, cette hauteur ne peut excéder 15 mètres.

Toutefois :

- **dans le secteur UCh**, la hauteur est limitée à 8 mètres.
- **dans les secteurs UC1, UC3 et UC4**, la hauteur est limitée à 9 mètres,
- **dans le secteur UC2**, la hauteur est limitée à 12 mètres.

L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes. Cette hauteur ne peut excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie.

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Se reporter au titre VI

## ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics sur le terrain d'assiette du projet.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Une place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et par logement locatif social.
  - Deux places de stationnement par logement pour les autres logements.

En outre, pour les opérations comportant au moins 5 logements (lotissement, immeubles collectifs,..) et en l'absence de stationnement public dans les 100 m de l'opération, des stationnements doivent être prévus dans les espaces collectifs à raison de 1 place de stationnement par tranche pleine de 5 logements.

- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et services : Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum d'une place de stationnement par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent si nécessaire les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues. Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, des places de stationnement couvertes et sécurisées pour les vélos doivent être prévues : elles seront dimensionnées en fonction des besoins engendrés par le projet, sans pouvoir être inférieures à 10 m<sup>2</sup> par opération.

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences de l'espèce PRUNUS sont interdites (à l'exception du cerisier), ainsi que les essences exogènes au caractère envahissant.

Seront choisis des végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant et en privilégiant les espèces nécessitant peu d'arrosage.

Les espaces extérieurs (stationnement, cour, accès,..) seront étanchés le moins possible en privilégiant des matériaux perméables (par exemple dallages sur sable avec géotextile ou dalles ou pavés avec joints enherbés, ou stabilisé,..).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'ombrage à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement (sauf contraintes techniques dûment démontrée).

Au moins 15 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces de pleine terre et végétalisée. Cette proportion est portée à 20% **en secteurs UC2, UC3 et UC4** et 25% **en secteur UC1**. Ces espaces en pleine terre et végétalisés (au minimum végétation herbacée ou végétation couvre-sol) devront être plantés d'au moins 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup>, qui seront choisis de manière à ce que leur taille à maturité soit proportionnée à la hauteur du bâti (des arbres de grand développement devront ainsi être prévus aux abords des bâtiments en R+2 et au-delà).

Pour les opérations comportant au moins 5 logements (lotissement, immeubles collectifs,..) des espaces verts collectifs représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération doivent être réalisés. Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être compris dans ces espaces à condition qu'ils soient accessibles (non clôturés et en pente douce) et végétalisés. Les espaces verts collectifs peuvent être compris dans la part végétalisée imposée de l'unité foncière quand ils sont en pleine terre.

Les haies accompagnant les clôtures seront de type haies champêtres composées d'arbres et arbustes d'essences locales panachées, en majorité caduques (au maximum un tiers de persistants). La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes,... est interdite. La prairie sera préférée au gazon avec des espèces herbacées diversifiées.

Sont notamment recommandées les essences suivantes :

Arbres et arbustes : chêne pédonculé, chêne sessile, chêne pubescent, frêne élevé, érable champêtre, merisier, charme, châtaignier, troène, noisetier, rosier des chiens, fusain d'Europe, bois de Sainte-Lucie, groseillier, ciste, céanothe caduque, ...

Espèces herbacées : trèfles, poacées, plantains, knautie, sauge des prés, thym, anthyllide, salsifi des prés, marguerite...

Des écrans de verdure, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

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

---

Non règlementé

## **ZONE UI**

### **Zone d'accueil des activités économiques.**

**La zone UI est en partie concernée par des secteurs de risques d'inondation :**

- zone d'aléa fort A,
- zone d'aléa moyen A,
- zone d'aléa faible A.

**Dans ces secteurs, se reporter également au paragraphe 8 des Dispositions générales, pour connaître les prescriptions particulières, à appliquer en plus et prioritairement à celles du PLU.**

**La zone UI est en partie concernée par des zones de danger liées au gazoduc. Dans ces secteurs, se reporter également au paragraphe 9 des dispositions générales, pour connaître les prescriptions particulières à appliquer.**

---

### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction
- Aires de jeux et de sports
- Les terrains de camping et d'habitations légères de loisir.
- Les éoliennes.

---

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

---

Sont autorisées dans la zone UI, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des habitations existantes.
- Les dépôts de véhicules à condition d'être dissimulés à la vue.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, 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 affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

### **ARTICLE UI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### 1. Accès :

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.

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.

#### 2. 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.

### **ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

#### 1. 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. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

#### 2. Assainissement :

##### – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention. L'utilisation d'une cuve de rétention est recommandée.

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante. Dans tous les cas, le rejet dans le réseau ne doit intervenir qu'après autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

##### – Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### 3. Electricité – Téléphone :

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des retraits compris entre 0 et 3 m pourront être admis pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux voies.

## **ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative à condition que des mesures suffisantes soient prises pour éviter la propagation des incendies et en dehors des limites séparatives correspondant aux limites de la zone UI,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 m.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur 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 sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies ne peut excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie.

## **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Se reporter au titre VI.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

---

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

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et services : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

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

---

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences de l'espèce PRUNUS sont interdites (à l'exception du cerisier).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations. En limite de zone des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

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

---

Non réglementé

## **ZONE UT**

**Il s'agit d'une zone à vocation principale de services d'intérêt collectif dans les domaines de la santé ou de l'action sociale. Elle correspond à l'établissement médical de la Teppe.**

**La zone UT est en partie concernée par des secteurs de risques d'inondation :**

- zone d'aléa fort A,
- zone d'aléa moyen A,
- zone d'aléa faible A.

**Dans ces secteurs, se reporter également au paragraphe 8 des Dispositions générales, pour connaître les prescriptions particulières, à appliquer en plus et prioritairement à celles du PLU.**

**La zone UT est en partie concernée par des zones de danger liées au gazoduc. Dans ces secteurs, se reporter également au paragraphe 9 des dispositions générales, pour connaître les prescriptions particulières à appliquer.**

---

### **ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT 2 sont interdites.

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

---

Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations y compris classées, à destination de services d'intérêt collectif à condition d'avoir une vocation de santé ou d'action sociale.
- b) Les constructions et installations suivantes à condition d'être liées à des activités de santé ou d'action sociale :
  - Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, artisanal, agricole, d'équipement collectif, de stationnement et d'annexe,
  - Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE UT 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### 1. Accès :

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.

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.

### 2. 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 être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## **ARTICLE UT 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

### 2. Assainissement :

#### – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention. L'utilisation d'une cuve de rétention est recommandée.

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

#### – Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### 3. Electricité – Téléphone :

Ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle est admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

Un retrait inférieur compris entre 0 et 3 m sera admis pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles sont autorisés à condition de ne pas diminuer le recul existant.

## **ARTICLE UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

---

---

## **ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

---

## **ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT**

---

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

---

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

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

---

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

---

Non réglementé.

## **ZONE UV**

**Il s'agit d'une zone de constructions à usage principal de services et commerces à vocation d'accueil touristique et de restauration liée au vin.**

---

### **ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UV 2 sont interdites.

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

---

**Toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sont autorisées à condition d'être liées à des activités viticoles ou vinicoles :**

- Les constructions à usage de bureaux et commerces à condition d'être liées à une activité de restauration ou d'accueil touristique.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou agricole.
- Les installations classées nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### **ARTICLE UV 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **1. Accès :**

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.

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.

#### **2. 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 être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UV 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

#### **1. Eau potable :**

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

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

## 2. Assainissement :

### – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention. L'utilisation d'une cuve de rétention est recommandée.

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

### – Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

## **ARTICLE UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

## **ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles sont autorisés à condition de ne pas diminuer le recul existant.

## **ARTICLE UV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE UV 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximum des constructions ne pourra dépasser la hauteur maximale des constructions existantes dans la zone.

---

## **ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

---

## **ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT**

---

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE AUa**

**Zone à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinée à être ouvertes à l'urbanisation, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et les orientations d'aménagement, en raison de la capacité suffisante des équipements situés à proximité immédiate de cette zone.**

**La zone est à vocation dominante d'habitat.**

**La zone AUa est en partie concernée par des secteurs de risques d'inondation :**

- zone d'aléa fort A,
- zone d'aléa moyen A,
- zone d'aléa faible A.

**Dans ces secteurs, se reporter également au paragraphe 8 des Dispositions générales, pour connaître les prescriptions particulières, à appliquer en plus et prioritairement à celles du PLU.**

---

### **ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUa2,
- Les parcs d'attraction
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées supérieur à 3 mois
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des aires de stationnement ouverts au public)
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- Les carrières,
- Les éoliennes.

## ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

1. Sont autorisées dans la zone AUa, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
  - Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (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 affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
2. Sont également autorisées dans la zone AUa si elles vérifient les conditions ci-après :
  - **Pour les zones AUa des Gamiaux**, sous réserve de
    - o s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque zone,
    - o respecter la servitude instaurée au titre de l'article L 123-1-16° du Code de l'Urbanisme : chaque opération de logements devra comporter un pourcentage minimum de 25 % de logements locatifs aidés.
  - **Pour la zone AUa des Pilettes**, après réalisation de la voie de desserte principale placée en emplacement réservé et sous réserve de :
    - o s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble,
    - o respecter la servitude instaurée au titre de l'article L 123-1-16° du Code de l'Urbanisme : sur l'ensemble des logements de la zone AUa, un pourcentage minimum de 35 % de logements locatifs aidés devra être réalisé.
  - **Pour la zone AUa de Pont-Neuf**, sous réserve de
    - o s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque zone,
    - o respecter la servitude instaurée au titre de l'article L 123-1-16° du Code de l'Urbanisme : chaque opération de logements devra comporter un pourcentage minimum de 15 % de logements locatifs aidés.
  - **Pour la zone AUa des Bessards**, sous réserve de s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.
    - o Les constructions à usage :
      - d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines,
      - de bureaux,
      - de commerces,
      - d'activité artisanale, dans la mesure où, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
      - d'équipements collectifs,
      - d'hébergement hôtelier,
    - o Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public.
    - o Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de bureaux ou artisanal, 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.

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

### 1. Accès :

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.

**Les accès doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement :**

- **pour la zone AUa rue des Bessards** : un accès unique sur la rue des Bessards doit être réalisé.
- **pour la zone AUa de Pont Neuf** : accès interdit sur la RN7 et sur la RD 101.
- **Pour la zone AUa des Gamiaux** : accès sur la RD 532a interdits.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement d'au moins un véhicule devant le portail côté extérieur.

### 2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons.

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. Les voiries nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre un demi-tour sans manœuvre y compris pour les véhicules des services publics.

La desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément aux principes des schémas de voirie prévus dans les orientations d'aménagement, et éventuellement inscrit en emplacement réservé sur les documents graphiques..

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

### 1. 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.

### 2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet.
- si l'infiltration n'est pas possible ou insuffisante, et/ou par un dispositif de rétention avec rejet calibré. Dans ce cas le rejet calibré est effectué au milieu naturel chaque fois que possible, sinon dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe et est en capacité. Le service gestionnaire du réseau fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les eaux pluviales générées par les espaces communs des opérations d'ensemble doivent également être gérée sur l'unité foncière support de l'opération.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie
- profil en « V » des voies, décaissement léger des espaces de stationnement,
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
  - limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### 3. Electricité et Téléphone :

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies.

Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :

- Pour une construction mitoyenne d'un bâtiment existant ;
- Pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;
- Pour les piscines ;
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ou en limite séparative à condition :
  - soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, et sous réserve que les 2 volumes mitoyens aient des hauteurs et aspects homogènes et un même sens de faitage,
  - soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m à l'égout sur la limite séparative.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non règlementé

## **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain sauf pour les équipements collectifs pour lesquels elle n'est pas réglementée.

## **ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 3 niveaux (R+2) pour les constructions à usage d'habitation et 12 m pour les autres constructions.

L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes. Cette hauteur ne peut excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie.

## **ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Se reporter au titre VI

## **ARTICLE AUa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics sur le terrain d'assiette du projet.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Une place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et par logement locatif social.
  - Deux places de stationnement par logement pour les autres logements.

En outre, pour les opérations comportant au moins 5 logements (lotissement, immeubles collectifs,..) et en l'absence de stationnement public dans les 100 m de l'opération, des stationnements doivent être prévus dans les espaces collectifs à raison de 1 place de stationnement par tranche pleine de 5 logements.

- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et services : Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum d'une place de stationnement par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent si nécessaire les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues. Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, des places de stationnement couvertes et sécurisées pour les vélos doivent être prévues : elles seront dimensionnées en fonction des besoins engendrés par le projet, sans pouvoir être inférieures à 10 m<sup>2</sup> par opération.

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences de l'espèce PRUNUS sont interdites (à l'exception du cerisier), ainsi que les essences exogènes au caractère envahissant.

Seront choisis des végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant et en privilégiant les espèces nécessitant peu d'arrosage.

Les espaces extérieurs (stationnement, cour, accès,..) seront étanchés le moins possible en privilégiant des matériaux perméables (par exemple dallages sur sable avec géotextile ou dalles ou pavés avec joints enherbés, ou stabilisé,..).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

Des écrans de verdure, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'ombrage à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement (sauf contraintes techniques dûment démontrée).

Au moins 20 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces de pleine terre et végétalisée. Ces espaces en pleine terre et végétalisés (au minimum végétation herbacée ou végétation couvre-sol) devront être plantés d'au moins 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup>, qui seront choisis de manière à ce que leur taille à maturité soit proportionnée à la hauteur du bâti (des arbres de grand développement devront ainsi être prévus aux abords des bâtiments en R+2 et au-delà).

Pour les opérations comportant au moins 5 logements (lotissement, immeubles collectifs,...) des espaces verts collectifs représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération doivent être réalisés. Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être compris dans ces espaces à condition qu'ils soient accessibles (non clôturés et en pente douce) et végétalisés. Les espaces verts collectifs peuvent être compris dans la part végétalisée imposée de l'unité foncière quand ils sont en pleine terre.

Les haies accompagnant les clôtures seront de type haies champêtres composées d'arbres et arbustes d'essences locales panachées, en majorité caduques (au maximum un tiers de persistants). La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes,... est interdite. La prairie sera préférée au gazon avec des espèces herbacées diversifiées.

Sont notamment recommandées les essences suivantes :

Arbres et arbustes : chêne pédonculé, chêne sessile, chêne pubescent, frêne élevé, érable champêtre, merisier, charme, châtaignier, troène, noisetier, rosier des chiens, fusain d'Europe, bois de Sainte-Lucie, groseillier, ciste, céanothe caduque, ...

Espèces herbacées : trèfles, poacées, plantains, knautie, sauge des prés, thym, anthyllide, salsifi des prés, marguerite....

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

---

Non réglementé.

## ZONE AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à urbaniser insuffisamment équipée, destinée à assurer le développement de la commune à plus long terme.**

**Zone inconstructible dont l'ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique et après modification ou révision du P.L.U..**

**La zone AU est concernée par des secteurs de risque d'inondation liés au Torras.**

---

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

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.

---

### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone :

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (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 affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- L'aménagement et l'extension limitée à 10 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU des constructions existantes.

---

### ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

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.

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.

## 2. Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons et les cycles.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### 4. 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.

### 5. Assainissement :

#### – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention. L'utilisation d'une cuve de rétention est recommandée.

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

#### – Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### 6. Electricité et Téléphone :

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

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

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 3 niveaux (R+2) pour les constructions à usage d'habitation et 12 m.

L'aménagement et extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes. Cette hauteur ne peut excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Se reporter au titre VI.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## ZONE A

**Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Elle comprend un **secteur Av** correspondant aux coteaux viticoles strictement protégés et un **secteur Ac** correspondant à des activités liées à la viticulture et au vin.

**La zone A est en partie concernée par des secteurs de risques d'inondation :**

- zone d'aléa fort A,
- zone d'aléa moyen A,
- zone d'aléa faible A.

**Dans ces secteurs, se reporter également au paragraphe 8 des Dispositions générales, pour connaître les prescriptions particulières, à appliquer en plus et prioritairement à celles du PLU.**

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées **dans la zone A, à l'exception des secteurs Av et Ac**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées. L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.
- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON et à condition d'être implantées à proximité de l'exploitation. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les constructions et installations nécessaires aux CUMA.
- 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 et à condition qu'elles soient implantées à proximité de l'exploitation.
- Les installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas destinées à l'accueil de personnes, ni incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Pour les habitations existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux.

- leurs annexes limitées à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface totale, à condition d'être implantées dans les 20 m de l'habitation et ne pas dépasser 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m<sup>2</sup>.

*La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

Dans le **secteur Ac**, sont autorisées uniquement :

- Les constructions nécessaires aux activités de réception, de formation et d'exposition liées à la viticulture et au vin, dans la limite d'une emprise au sol nouvelle de 400 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour des activités de réception, de formation et d'exposition liées à la viticulture et au vin.

Dans le **secteur Av**, sont autorisées uniquement :

- l'aménagement des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole à condition que l'emprise au sol des bâtiments existants avant travaux soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à des équipements collectifs, à l'exception des éoliennes, dès lors qu'elles ne sont pas destinées à l'accueil de personnes, ni incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques.

## **ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1. Accès**

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.

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.

### **2. Voirie**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons et les cycles.

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable :**

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

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

### **2. Assainissement des eaux usées :**

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol.

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention. L'utilisation d'une cuve de rétention est recommandée.

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la superficie d'un terrain support d'une construction rejetant des eaux usées doit être d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

Des retraits inférieurs sont admis dans les cas suivants :

- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas, le retrait pourra être compris entre 0 et 5 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une composition harmonieuse est assurée.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur 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 sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

En **secteur Ac**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m, sauf pour l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas augmenter la hauteur dudit bâtiment.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Se reporter au titre VI

## **ARTICLE A 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.

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

---

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...);

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

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

---

Non réglementé.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

## ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle.

Elle comprend :

- un secteur Nt correspondant à l'établissement médical de la Teppe.

La zone N est en partie concernée par des secteurs de risques d'inondation :

- zone d'aléa fort A,
- zone d'aléa moyen A,
- zone d'aléa faible A,
- zone d'aléa fort D à l'aval des digues, lié au Rhône,
- zone d'aléa fort R lié au Rhône.

Dans ces secteurs, se reporter également au paragraphe 8 des Dispositions générales, pour connaître les prescriptions particulières, à appliquer en plus et prioritairement à celles du PLU.

---

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

---

- Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 :

---

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

1. Sont autorisées **dans la zone N, à l'exception du secteur Nt** les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
  - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques.
  - Les ouvrages et équipements nécessaires aux missions de la C.N.R. dans le domaine concédé.
  - Pour les habitations existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :
    - leur extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale après travaux.
    - leurs annexes limitées à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface totale, à condition d'être implantées dans les 20 m de l'habitation et ne pas dépasser 5 m de hauteur au faitage. Les piscines seront limitées à 50 m<sup>2</sup>.*La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*
2. Sont autorisées uniquement **dans le secteur Nt** les aménagements et extensions des constructions existantes à condition d'être nécessaires aux activités du centre médical.

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

### 3. Accès

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.

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.

### 4. Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons et les cycles.

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

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

### 1. Alimentation en eau potable :

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

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

### 2. Assainissement des eaux usées :

#### – Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol.

#### – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention. L'utilisation d'une cuve de rétention est recommandée.

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

## ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la superficie d'un terrain support d'une construction rejetant des eaux usées doit être d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

Des retraits inférieurs sont admis dans les cas suivants :

- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas le retrait pourra être compris entre 0 et 5 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une composition harmonieuse est assurée.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur 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 sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Se reporter au titre VI

---

## **ARTICLE N 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.

---

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

---

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...). Les essences de l'espèce PRUNUS sont interdites (à l'exception du cerisier)

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

---

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

---

Non réglementé.

## TITRE VI – ARTICLE 11

## **Commun à l'ensemble des zones**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

L'utilisation de matériaux et de techniques répondant aux exigences de la Haute Qualité Environnementale sera acceptée.

### **INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. L'emploi du blanc pur pour les façades et les toitures est également proscri

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration urbaine et naturelle du terrain :

- Les constructions implantées le long des voies de circulation, à l'alignement ou en retrait, devront contribuer au dessin de l'espace public. Elles devront être disposées perpendiculairement ou parallèlement à la voie qui les longe.
- Les clôtures le long des voies publiques sont à considérer comme la première façade de la maison. Le traitement sera en harmonie avec celui de la construction principale (enduits, couleurs, portail...).
- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact sur le site ; les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ; dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

## **ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.**

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

### **1 – Façades**

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.

La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

Antennes : aucune antenne ne peut être implantée sur les façades donnant sur la voie publique.

### **2 - Toitures**

La toiture est la cinquième façade de la construction. Elle sera soignée comme telle.

Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc.

Pour les constructions de conception traditionnelle, les tuiles doivent être creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou agricole, ou pour les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie dans le volet paysager.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles où la pente doit être comprise entre 5 et 40%.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Toitures des constructions à l'alignement : les toitures des constructions implantées à l'alignement de la voie publique ne peuvent pas présenter de débord supérieur à 1 m au-delà de l'alignement.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites, sauf pour les bâtiments qui en comportent déjà.

### **3 - Clôtures**

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- L'harmonie doit être recherchée :
  - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
  - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale
- Dans le cas de clôtures réalisées en murs pleins, ceux-ci doivent être enduits selon les mêmes règles que les façades.

- Les clôtures doivent être composées :
  - soit d'un mur bahut d'au plus 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille ou d'une lisse en bois ou doublé d'une haie vive,
  - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,8 m, uniquement pour les clôtures en bordure de la RN7 ou de la RD 532 A.

En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture doit être composée :

- soit d'un mur bahut d'au plus 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille et doublé d'une haie vive
- soit d'un grillage simple doublé d'une haie vive,

Et devra être conçue de manière à laisser le passage pour la petite faune.

- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

## **ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME**

---

> Les espaces verts et alignements d'arbres repérés sur le document graphique du PLU sont protégés : à ce titre, toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'entretien et l'aménagement de ces espaces n'est pas interdit mais ils ne doivent pas être dénaturés et leur caractère d'espace verts doit être préservés. Aucune construction nouvelle ne devra s'implanter à une distance inférieure à la dimension du houppier d'un arbre protégé.

S'il est nécessaire d'abattre des arbres pour des motifs sanitaires ou de sécurité ils doivent être remplacés par des arbres équivalents.

> Pour le secteur bâti traditionnel repéré sur le document graphique :

Tout aménagement, extension ou reconstruction devra respecter le caractère typique de ce bâti :

- constructions de conception traditionnelle, avec toit à deux ou quatre pans recouvert de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée et une pente entre 25 et 40%.
- hauteurs échelonnées entre R+1 et R+2 ou R+2,5.
- éviter tout alignement trop long de façades uniformes sur les quais : prévoir des petits décrochés et/ou des différences de hauteurs et/ou de coloris dans les façades.

> Pour les bâtiments patrimoniaux repérés sur le document graphique : tous travaux sur ces bâtiments devront :

- respecter leur unité architecturale et chercher à mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, quand il y en a, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

## **EQUIPEMENTS LIÉS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES**

---

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Les toitures végétalisées sont autorisées et ne sont pas soumises aux conditions de pente ou d'aspect figurant au paragraphe sur les toitures.