

# Plan Local d'Urbanisme

**TAIN**  
l'Hermitage

**- Modification n°2 -**

**1. Notice explicative**

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

---

|   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE                         | 2  |
| 2 | MODIFICATIONS DU REGLEMENT POUR UNE MEILLEURE QUALITE URBAINE | 3  |
| 3 | MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES                         | 33 |
| 4 | ADAPTATION REGLEMENT ZONES UI ET UT                           | 37 |
| 5 | MODIFICATION REGLEMENT ZONES A ET N                           | 39 |
| 6 | INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT             | 45 |
| 7 | LES PIECES MODIFIEES  | 50 |

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

### Le document d'urbanisme en vigueur :

TAIN-L'HERMITAGE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 19 mai 2010. Une 1<sup>ère</sup> modification de ce PLU a été approuvée le 16 novembre 2020.

### La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de TAIN-L'HERMITAGE a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

### La procédure de modification mise en œuvre :

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une deuxième procédure de modification de ce PLU, afin de le faire évoluer sur les points suivants :

- Modifier le règlement des zones urbaines et à urbaniser et compléter la protection des espaces verts et des secteurs bâtis présentant un intérêt architectural particulier, en vue d'une meilleure qualité urbaine, notamment en limitant l'imperméabilisation, en favorisant la réintégration de la nature en ville et l'insertion urbaine et paysagère des futures constructions.
- Adapter le règlement des zones UI et UT pour réduire l'obligation de recul par rapport aux voies.
- Mettre à jour les emplacements réservés.
- Modifier le règlement des zones A et N pour l'adapter à la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme concernant les constructions nécessaires à des équipements collectifs, les évolutions des habitations existantes et les constructions autorisées en zone agricole.

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;

*Par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun.*

# 2

## MODIFICATIONS DU REGLEMENT POUR UNE MEILLEURE QUALITE URBAINE

### 2.1 Contexte, objectifs et motivations

#### > Une commune au renouvellement urbain insuffisamment encadré

Tain l'Hermitage dispose d'un territoire limité en surface (485 ha), dont une grande partie est protégée pour son paysage emblématique de coteaux viticoles (site classé), et une autre partie fortement contrainte par des risques d'inondation.

Les zones à urbaniser mobilisables délimitées dans le PLU de 2010 sont maintenant quasiment entièrement urbanisées. Restent non bâties une zone AUa contrainte par le risque inondation, qui ne sera mobilisable qu'une fois les aménagements prévus contre les inondations réalisés et une petite zone AUa (0,35 ha utiles) en limite de coteau, qui est toujours utilisée pour les activités agricoles et sans perspective d'urbanisation à court terme.

Or, Tain l'Hermitage est une ville attractive : elle constitue avec Tournon un pôle urbain intermédiaire de la Vallée du Rhône et dispose d'une gare TER et d'un échangeur autoroutier. La forte demande en logements se traduit par une urbanisation dans le cadre de divisions parcellaires et de démolitions/reconstructions avec la réalisation de nombreux logements collectifs (depuis 2017, plus de 80% des logements autorisés sont des logements collectifs selon les données SITADEL).

Si cette tendance est vertueuse dans le sens où elle évite la consommation d'espaces naturels ou agricoles, il ne faut pas qu'elle se traduise par une dégradation de la qualité urbaine, de la biodiversité et de la qualité de vie des habitants.

A Tain l'Hermitage, ce renouvellement urbain et cette densification s'accompagnent trop souvent de la disparition totale des arbres existants sur les terrains et de la réduction à la portion congrue, voire de la suppression, des espaces verts et par conséquent d'une forte augmentation des surfaces imperméabilisées.

Ils se font aussi au détriment de la qualité de vie avec des hauteurs de bâtiments qui engendrent des vis-à-vis disproportionnés et des paysages urbains qui deviennent peu lisibles.

Le règlement du PLU est donc à adapter à ce contexte, ainsi qu'aux enjeux en matière de lutte contre le réchauffement climatique, de préservation de la biodiversité et de gestion des eaux pluviales, qui se posent aujourd'hui aux communes en général et à Tain l'Hermitage en particulier.

### > Une volonté de favoriser une meilleure qualité urbaine

Face à ce constat, et en tenant compte des enjeux et demandes actuelles, la municipalité souhaite encadrer le renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés, pour, en accord avec les préconisations du SCOT<sup>1</sup> du Grand Rovaltain :

- réintégrer la nature en ville ;
- veiller à la bonne intégration paysagère et urbaine des futures constructions ;
- lutter contre les îlots de chaleur urbaine.

Cette volonté permettra de mieux répondre aux orientations du PADD qui visent à :

- utiliser au mieux l'espace en favorisant une densification douce ;
- préserver et mettre en valeur les éléments identitaires et notamment respecter l'identité architecturale et urbaine de la commune ;
- préserver les parcs et boisements urbains existants.

Le règlement écrit et graphique du PLU sera donc modifié avec pour objectifs :

- de maintenir un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres ;
- de favoriser la compacité du bâti, en vue de limiter les déperditions énergétiques, mais également pour disposer d'espaces extérieurs plus généreux ;
- de limiter l'imperméabilisation des sols, aussi bien pour les bâtiments que pour les espaces de stationnement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de préserver des espaces verts existants et d'imposer une végétalisation minimale des futures opérations ;
- de préserver la morphologie des quartiers en affinant le règlement concernant les hauteurs maximales et les hauteurs en limite séparative et concernant les clôtures.
- de préserver les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis ou bâtiments présentant un intérêt particulier.
- de favoriser la réhabilitation des bâtiments du centre ancien pour l'habitat.

On peut noter que le DOO<sup>2</sup> du SCOT du Grand Rovaltain (point 7.1.5) fixe comme objectif, entre autres, que les PLU des villes centres telles que Tain l'Hermitage, imposent un taux minimal d'espaces végétalisés. Ce taux est fixé au minimum à 15% de la surface totale des opérations significatives d'habitat vertical.

<sup>1</sup> SCOT : Schéma de cohérence territoriale

<sup>2</sup> DOO : Document d'orientations et d'objectifs

### > Les mesures proposées pour répondre à ces objectifs :

▪ Imposer des espaces non imperméabilisés et un minimum d'espaces verts sur les parcelles support de constructions, en modulant la règle en fonction des caractéristiques urbaines des différents quartiers pour les zones UC et AUa :

- revoir l'emprise au sol maximale, afin de favoriser la compacité des bâtiments,
- prévoir une proportion minimale d'espaces en pleine terre et végétalisés et, pour les opérations de plus de 4 logements, un minimum d'espaces verts communs,
- privilégier des matériaux perméables pour les espaces extérieurs et notamment les stationnements,
- adapter les obligations en matière de stationnement pour limiter leur emprise au strict nécessaire,
- fixer un ratio d'arbres d'ombrage pour les aires de stationnement.

▪ Préciser la rédaction actuelle du règlement de la zone UC en matière de hauteur maximale, qui est trop sujette à interprétation puisqu'il est mentionné que « *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* ».

Pour éviter tout problème d'interprétation, des sous-secteurs de la zone UC seront délimités en fonction des hauteurs dominantes existantes, dans lesquels la hauteur maximale sera précisément définie.

- Adapter la règle de construction en limite séparative en zones UC et AUa, afin d'éviter les vis-à-vis disproportionnés.
- Éviter la multiplication des accès en cas de division parcellaire pour améliorer la qualité urbaine et limiter la consommation d'espace.
- Identifier les espaces arborés, alignements, haies ou arbres intéressants à préserver pour la biodiversité, la lutte contre le réchauffement climatique et les paysages urbains. Ils seront protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, en complément des parcs urbains communaux et des alignements de platanes le long des quais du Rhône, déjà protégés à ce titre.
- Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des ensembles bâtis traditionnels le long du Rhône en centre ville, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Protéger des bâtiments patrimoniaux afin de préserver leur intérêt architectural, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Assouplir les obligations en matière de stationnement dans la zone UA afin de favoriser la réhabilitation pour l'habitat de bâtiments anciens inutilisés.
- Adapter les obligations en matière de stationnement dans la zone UC pour limiter le nombre de places exigées à 2 par logement mais imposer des places de stationnement « visiteurs » pour les ensembles collectifs.
- Interdire les clôtures en mur plein, sauf le long des voies bruyantes (RN7 et RD532A), favoriser la végétalisation des clôtures.

Pour mémoire, le PLU actuel délimite deux secteurs dans la zone UC :

- le secteur UCa, qui comprend des installations de nature industrielle avec d'une part la cave de Tain au nord de la voie ferrée, et d'autre part le site Valrhona, cité du chocolat au sud de la RN7.

- le secteur UCh, quartier de l'Homme, qui correspond à un petit secteur d'habitat individuel totalement déconnecté de la ville, puisqu'il est situé en limite Nord du territoire au contact des communes de Larnage et Crozes-Hermitage.

Ces deux secteurs particuliers ne sont pas concernés par les modifications envisagées.

Les caractéristiques du tissu urbain (hors zone UA et secteurs UCa et UCh) sont synthétisées dans les cartographies ci-après et permettront de délimiter des sous-secteurs où les règles de hauteur et de végétalisation seront adaptées à ces caractéristiques.

> Caractéristiques du tissu urbain selon les secteurs (hors zone UA et zones d'activités) :





Quartiers le Pont Neuf et la Mule Blanche :



Photo prise en secteur A, à l'interface avec les coteaux viticoles (site classé), où il serait souhaitable de maîtriser les hauteurs de bâtiment.

## &gt; Les objectifs déclinés selon les différents secteurs de la zone UC :

| Secteur | Végétalisation   | Hauteur maximale   | Emprise au sol maximale | Sous-secteur de la zone UC |
|---------|--|--|-------------------------|----------------------------|
| A       | Maintenir un ratio important d'espace végétalisés (25% au moins) et arborés pour :<br>- maintenir une transition douce entre l'espace agricole des coteaux (site classé) et la ville ;<br>- limiter l'imperméabilisation des sols dans ce secteur en pied de coteaux ; | 9 m<br>pour conserver le caractère à dominante résidentielle et conserver des vues sur les coteaux depuis la ville | 50 %                    | UC1                        |
| B       | Maintenir une proportion d'espace végétalisés de 20 %  | 12 m   | 50%                     | UC2                        |
| C       | pour maintenir l'homogénéité des formes bâties de ces quartiers résidentiels   |  |                         |                            |
| D       | Maintenir une proportion d'espace végétalisés de 20 %  | 9 m  | 50%                     | UC3                        |
| F       | pour maintenir l'homogénéité des formes bâties de ces quartiers résidentiels en R et R+1 aujourd'hui   |  |                         |                            |
| E       | Maintenir une proportion d'espace végétalisés de 20 %<br>pour maintenir l'équilibre du tissu bâti de ce quartier mixte (habitat / services / commerces)  | 12 m   | 50%                     | UC2                        |
| G       | Maintenir une proportion d'espace végétalisés de 15 %  | 15 m   | 70 % (sans changement)  | UC                         |
| H       | Maintenir un ratio important d'espace végétalisés (25% au moins) et arborés pour :<br>- le maintien d'une continuité végétale le long du Rhône ;<br>- l'attractivité touristique de la Viarhônga qui longe ce quartier ;   | 9 m<br>pour conserver le caractère à dominante résidentielle et limiter la coupure avec le Rhône depuis la RN7     | 50%                     | UC1                        |
| I       | Maintenir une proportion d'espace végétalisés de 15 %  | 15 m   | 70 % (sans changement)  | UC                         |
| J       | Maintenir une proportion d'espace végétalisés de 20 %  | 9 m  | 70 % (sans changement)  | UC4                        |
| K       | pour maintenir le caractère de ces quartiers d'habitat individuel.   |  |                         |                            |

Il est également proposé d'imposer des clôtures composées d'un grillage doublé d'une haie vive pour les limites correspondant à une limite avec un espace agricole ou naturel.

### > Les espaces arborés, alignements, haies ou arbres intéressants à préserver.

Ont été identifiés :

- un parc urbain dans un cœur d'îlot, qui est avec les parcs urbains publics déjà protégés, le seul parc de cette importance subsistant dans le centre ville, ainsi que le parc à l'arrière de l'ancienne clinique du Docteur Durand et le parc situé entre la RN7 et la promenade Schuman à l'entrée sud-est de la ville.
- des arbres isolés ou groupes d'arbres : il s'agit d'arbres de haute tige bien développés qui présentent un intérêt paysager, de biodiversité en tant qu'habitat pour l'avifaune, insecte... et pour leur contribution à la lutte contre les îlots de chaleur urbaine. Il s'agit principalement de feuillus qui présentent l'intérêt de protéger du soleil en été mais de générer peu d'ombre en hiver. Seuls quelques sujets persistants ont été identifiés : il s'agit de cèdres remarquables par leur développement.
- des haies ou alignements d'arbres : haies vives le long de la voie ferrée côté Nord, alignements au sud du parking de la Gare et sur la RN7 et la haie de platanes qui marque l'ancien chemin d'accès à la Teppe depuis la RN7, qui constitue un élément remarquable du paysage local.

Le règlement écrit sera complété pour préciser les prescriptions qui permettront la préservation et/ou la mise en valeur de ces éléments végétaux.





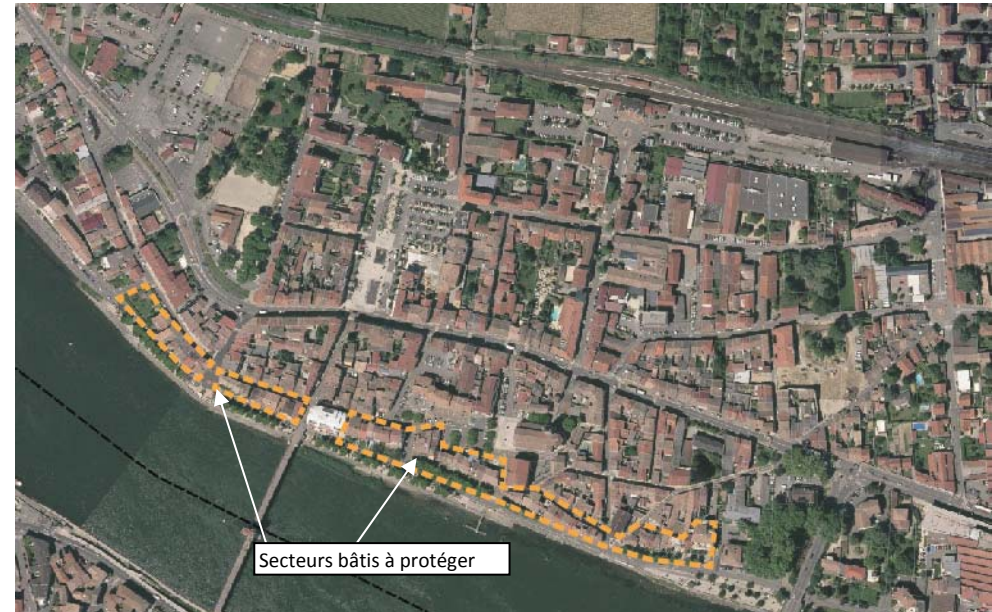
## > Les ensembles bâtis traditionnels à protéger le long du Rhône :

Il s'agit des constructions faisant partie du cœur de ville ancien et alignées le long du quai du Rhône.

Ce secteur constitue une vitrine paysagère pour la ville, qui est visible depuis Tournon, de l'autre côté du Rhône, depuis les bateaux de croisière sur le Rhône et depuis les quais eux-mêmes, lieu de promenade très fréquenté et qui constituent une variante de la Viarhônga.

L'objectif est de maintenir l'aspect « animé » de ces maisons de rue, qui ont toutes un toit couvert de tuiles et dont la hauteur et la couleur de façades varient.

Le règlement écrit sera complété pour préciser les prescriptions qui permettront la préservation et/ou la mise en valeur de cet ensemble bâti.



## > Les bâtiments patrimoniaux à protéger :

Il s'agit de constructions présentant une architecture de caractère et témoins du patrimoine d'époques différentes.

L'ancienne clinique du Docteur Paul Durand ; bâtiment de la fin du XIXème siècle présentant un toit mansardé unique sur la commune.

Emplacement : parcelles I 252-253



Le garage automobile sur la RN7 : représentatif de l'architecture des ouvrages liés à la RN7 (années 1960).

La façade sur la RN7 et la flèche sont à protéger.

Emplacement : parcelle H 329



La chapelle de Larnage (Début XIXe) située dans le parc au nord de la Mairie.

Emplacement : parcelle I 133



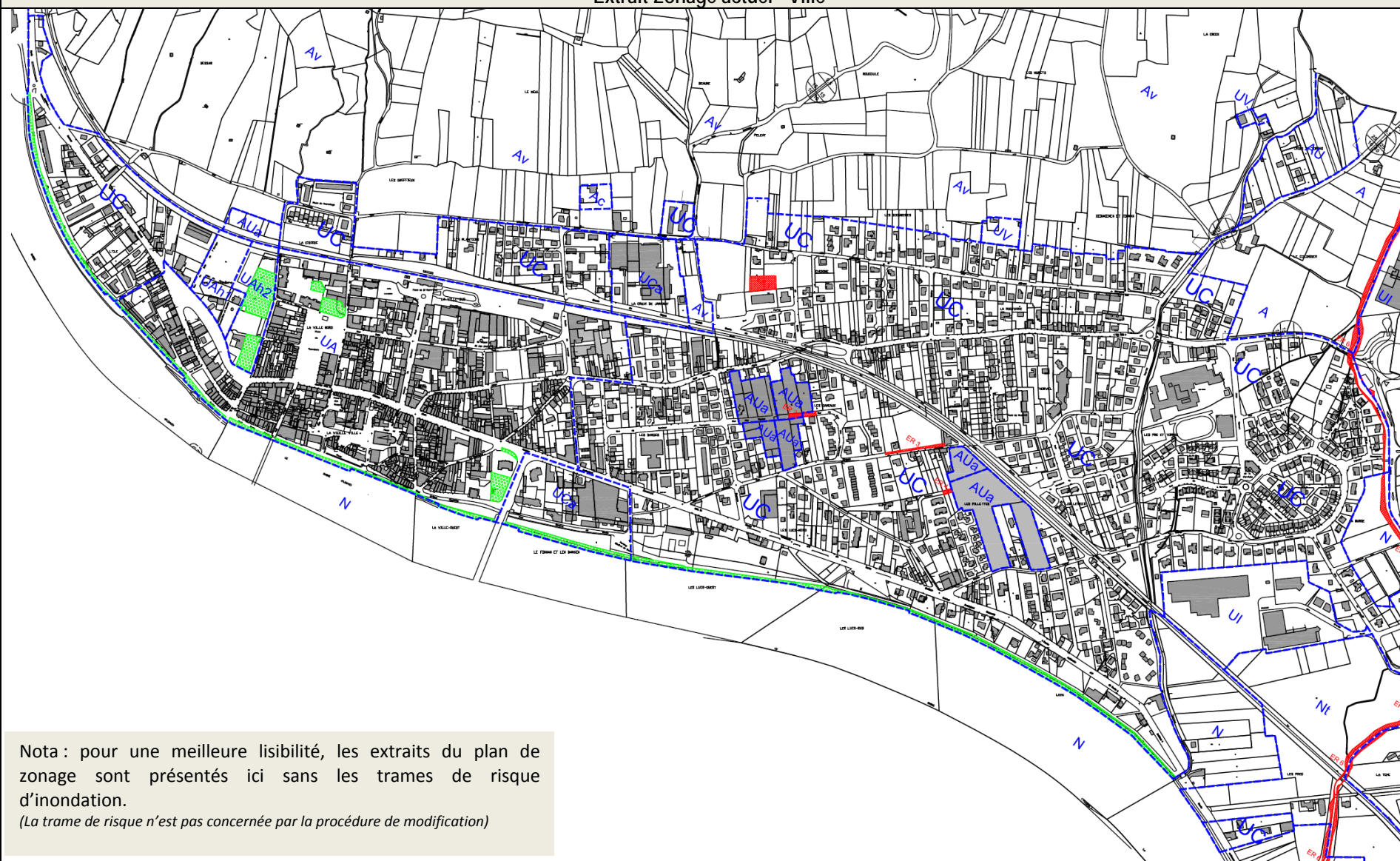
Le règlement écrit sera complété pour préciser les prescriptions qui permettront la préservation et/ou la mise en valeur de ces bâtiments.

## 2.2 Le Projet de modification

### 2.2.1. Modifications du règlement graphique (plan de zonage) :

- > La zone UC est subdivisée en sous-secteurs UC1, UC2, UC3 et UC4.
- > Une trame de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (CU) est ajoutée pour les arbres, haies ou espaces vert identifiés.
- > Une trame de protection au titre de l'article L.151-19 du CU est ajoutée concernant :
  - l'ensemble bâti « traditionnel » le long du Rhône ;
  - l'ancienne clinique du Docteur Paul Durand ;
  - le garage automobile sur la RN7 ;
  - la chapelle de Larnage dans le parc de la mairie.

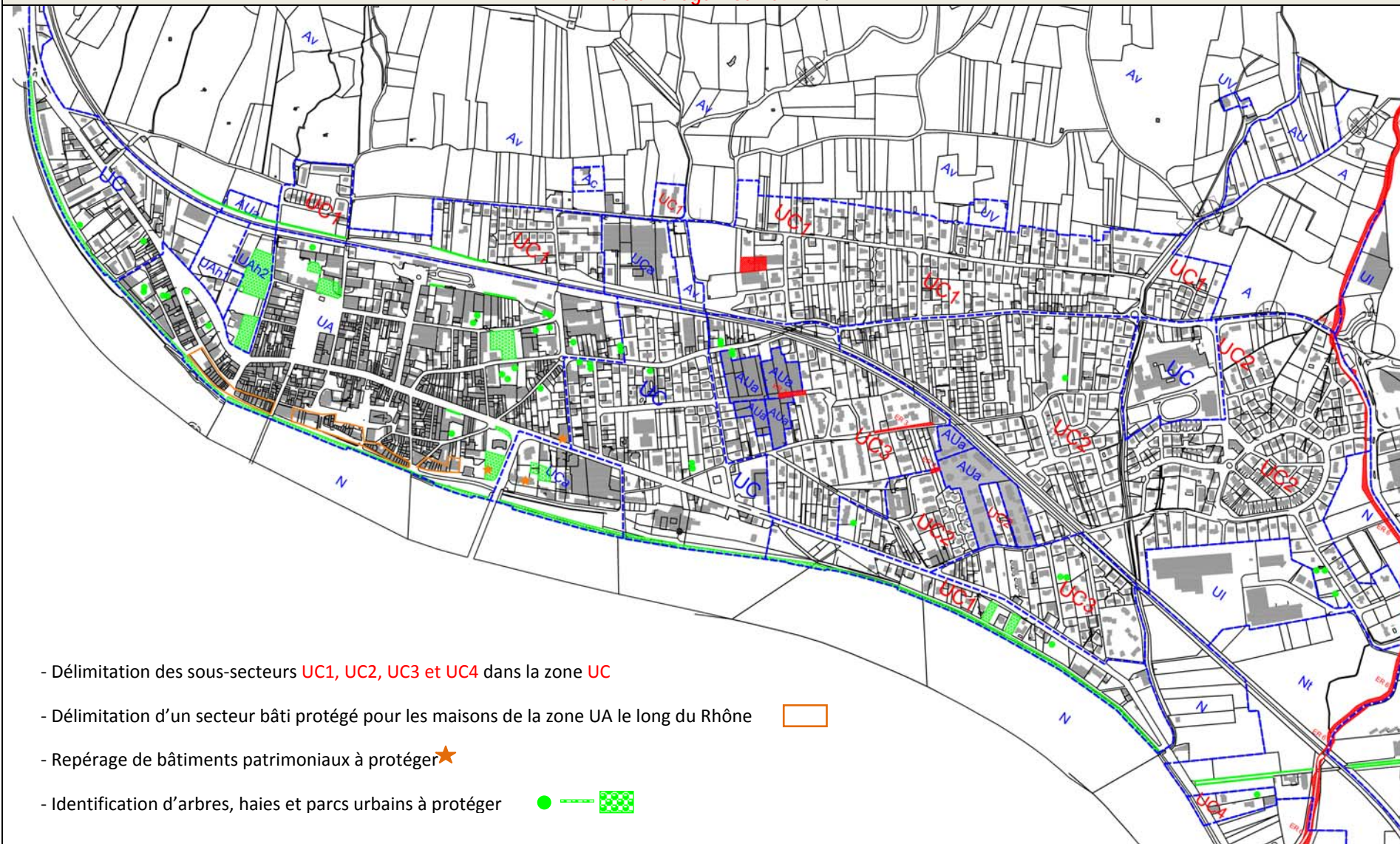
## Extrait Zonage actuel - Ville



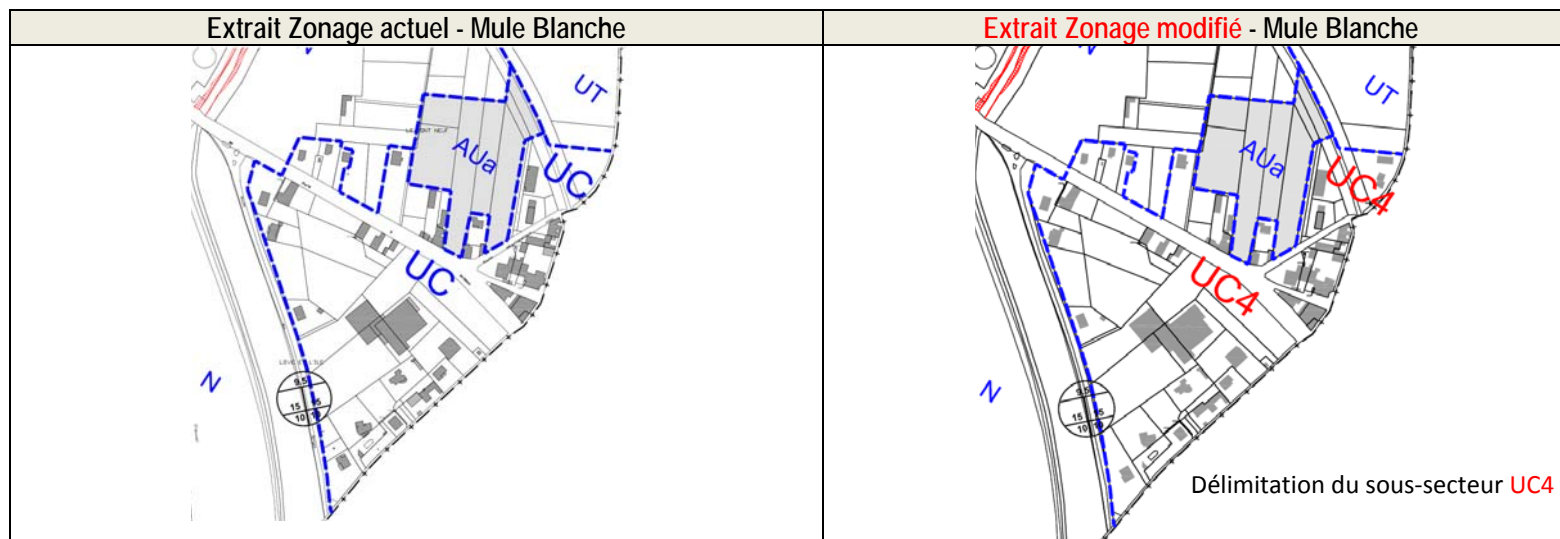
Nota : pour une meilleure lisibilité, les extraits du plan de zonage sont présentés ici sans les trames de risque d'inondation.  
(La trame de risque n'est pas concernée par la procédure de modification)



Extrait Zonage modifié - Ville



- Délimitation des sous-secteurs UC1, UC2, UC3 et UC4 dans la zone UC
- Délimitation d'un secteur bâti protégé pour les maisons de la zone UA le long du Rhône
- Repérage de bâtiments patrimoniaux à protéger★
- Identification d'arbres, haies et parcs urbains à protéger ● - - -



## 2.2.2. Modifications du règlement écrit :

> Le règlement de la zone UA est modifié pour :

- assouplir les obligations en matière de stationnement, afin de favoriser la réhabilitation pour l'habitat de bâtiments anciens inutilisés d'une part et harmoniser le mode de calcul avec celui de la zone UC d'autre part.

### 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.
    - SHON inférieure à 25 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée ;
    - SHON de 25 m<sup>2</sup> ou plus : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON soit :

| SHON                        | 25 à<br>49 m <sup>2</sup> | 50 à<br>99 m <sup>2</sup> | 100 à<br>149 m <sup>2</sup> | 150 à<br>199 m <sup>2</sup> | 200 à<br>249 m <sup>2</sup> | 250 à<br>299 m <sup>2</sup> | par tranche de<br>50 m <sup>2</sup><br>supplémentaire |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| Nombre de places            | 1                         | 2                         | 3                           | 4                           | 5                           | 6                           | 1 place   |
| de stationnement à réaliser |                           |                           |                             |                             |                             |                             | supplémentaire  |

- ~~Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.~~
- 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~~ 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 ~~80-120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction~~ 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 ~~le cas échéant~~ 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.

> Le règlement de la zone UC est modifié pour :

- éviter la multiplication inutile des accès en cas de division parcellaire ;
- imposer en priorité l'infiltration des eaux pluviales et encourager des dispositifs de réduction ou de rétention des eaux pluviales à la source ;
- adapter les conditions d'implantation des constructions en limite séparative ;
- modifier la règle d'emprise au sol maximale dans les différents secteurs UC1, UC2 et UC3 ;
- adapter la règle de hauteur maximale et la décliner dans les différents secteurs UC, UC1, UC2, UC3 et UC4 ;
- adapter les obligations en matière de stationnement pour limiter le nombre de places exigées à 2 par logement et imposer des places de stationnement « visiteurs » pour les ensembles collectifs ; en outre des stationnements pour les vélos seront imposés dans les ensembles d'habitation et bureaux.
- ajouter un pourcentage minimal d'espace végétalisé décliné dans les différents secteurs UC, UC1, UC2, UC3 et UC4 ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables dans les espaces de stationnement et les abords des constructions ;
- imposer la végétalisation des aires de stationnement.

Voir le règlement modifié en pages suivantes :

## **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 2-plusieurs secteurs :**

- un secteur **UCa** distingué par des règles d'emprise au sol particulières,
- un secteur **UCb** 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, ~~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. ~~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 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.

~~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 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. ~~5 niveaux (R+4) pour les constructions à usage d'habitation.~~

Toutefois :

- dans le secteur UCh, la hauteur est limitée à ~~2 niveaux (R+1)~~ et 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.

—, 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> SHON, soit :

| SHON   | 0 à<br>49 m <sup>2</sup> | 50 à<br>99 m <sup>2</sup> | 100 à<br>149 m <sup>2</sup> | 150 à<br>199 m <sup>2</sup> | 200 à<br>249 m <sup>2</sup> | 250 à<br>299 m <sup>2</sup> | par tranche de<br>50 m <sup>2</sup><br>supplémentaire |
|--|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| Nombre de places<br>de stationnement à<br>réaliser | 1                        | 2                         | 3                           | 4                           | 5                           | 6                           | 1 place<br>supplémentaire                             |

— Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- 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. 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 80-120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant 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.

~~Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu.~~

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

Non réglementé

> Le règlement de la zone **AUa** est modifié pour l'harmoniser avec celui de la zone UC sur les points suivants :

- imposer en priorité l'infiltration des eaux pluviales et encourager des dispositifs de réduction ou de rétention des eaux pluviales à la source ;
- adapter les conditions d'implantation des constructions en limite séparative ;
- adapter les obligations en matière de stationnement pour limiter le nombre de places exigées à 2 par logement et imposer des places de stationnement « visiteurs » pour les ensembles collectifs ; en outre des stationnements pour les vélos seront imposés dans les ensembles d'habitation et bureaux.
- ajouter un pourcentage minimal d'espace végétalisé ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables dans les espaces de stationnement et les abords des constructions ;
- imposer la végétalisation des aires de stationnement.

Voir le règlement modifié en pages suivantes :

## 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 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.~~

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 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.

~~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 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 réglementé

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

L'emprise au sol est limitée à ~~70~~50 % de la surface du terrain sauf pour les équipements collectifs pour lesquels elle n'est pas réglementée.

## 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.

~~— 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON, soit :~~

| SHON   | 0 à<br>49 m <sup>2</sup> | 50 à<br>99 m <sup>2</sup> | 100 à<br>149 m <sup>2</sup> | 150 à<br>199 m <sup>2</sup> | 200 à<br>249 m <sup>2</sup> | 250 à<br>299 m <sup>2</sup> | par tranche de<br>50 m <sup>2</sup><br>supplémentaire |
|--|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| Nombre de places<br>de stationnement à<br>réaliser | 1                        | 2                         | 3                           | 4                           | 5                           | 6                           | 1 place<br>supplémentaire                             |

~~— Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.~~

- 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.
- ~~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 ~~80-120~~ m<sup>2</sup> de surface ~~hors œuvre nette de la construction~~ de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent ~~le cas échéant~~ 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....

~~Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu.~~



> L'article 11 commun à toutes les zones est modifié pour :

- compléter les prescriptions concernant les clôtures ;
- préciser les prescriptions concernant les éléments végétaux protégés au titre du L.151-23 du CU;
- ajouter des prescriptions concernant les éléments bâtis protégés au titre du L.151-19 du CU.

[...]

- 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'espaces 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.

[...]

# 3

## MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

### 3.1 Contexte, objectifs et motivations

#### Suppression d'emplacements réservés :

Les emplacements réservés dans le PLU approuvé en 2010 sont à mettre à jour : il s'agit en effet de supprimer les emplacements réservés qui ont été réalisés ou dont l'objet n'est plus d'actualité.

Il est ainsi proposé de supprimer les emplacements réservés suivants, dont le bénéficiaire était la commune :

- ER 1 pour équipement centre de secours et incendie : le centre de secours s'est finalement agrandi sur place. En outre, cet emplacement réservé a fait l'objet d'une procédure de délaissement qui s'est conclue par son abandon par la commune.
- ER 2 pour création d'une liaison entre les rues Vivion et Clos des Vignerons : cette voirie de liaison est maintenant réalisée.
- ER 3 pour élargissement de la rue Ernest Boucher : le plan de circulation a été revu suite à la création d'une voirie dans le cadre d'un lotissement, en vue de limiter la circulation aux riverains et aux modes doux dans cette partie de la rue. Les acquisitions de terrains nécessaires à ce projet ont été réalisées. Cet emplacement réservé peut donc être supprimé.
- ER 4 pour prolongement de la rue Serpente, qui a été réalisé.

#### Création d'emplacements réservés

Il est proposé la création de nouveaux emplacements réservés :

- ER 7 : pour un cheminement piétonnier entre la RN7 et la promenade Schuman (ViaRhôna) au sud de la ville.

Il s'agit de sécuriser les déplacements piétons vers cet axe de promenade très fréquenté le long du Rhône en aménageant un passage dans la continuité d'un passage piétons existant pour traverser la RN7.

Un emplacement de 3 m de largeur sera réservé pour la commune.

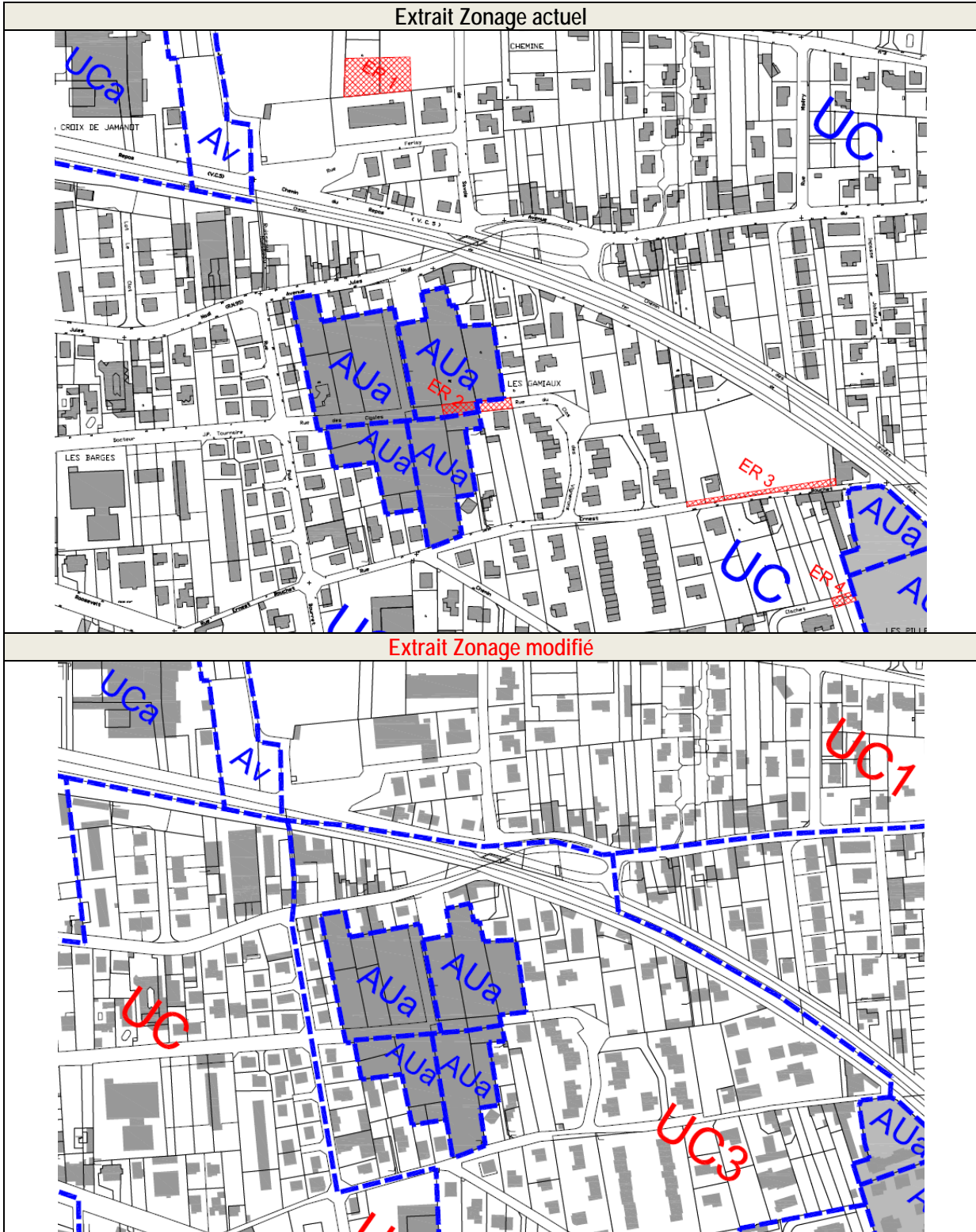
- ER 8 : pour aménager un accès à deux habitations qui sont aujourd'hui desservies par un accès commun avec celui de l'école Jean Moulin.

Il s'agit de prévoir un accès depuis le sud à ces deux logements et ainsi séparer totalement leur accès de celui de l'école. Ce nouvel accès permettra en outre de faciliter l'accès aux parcelles du secteur.

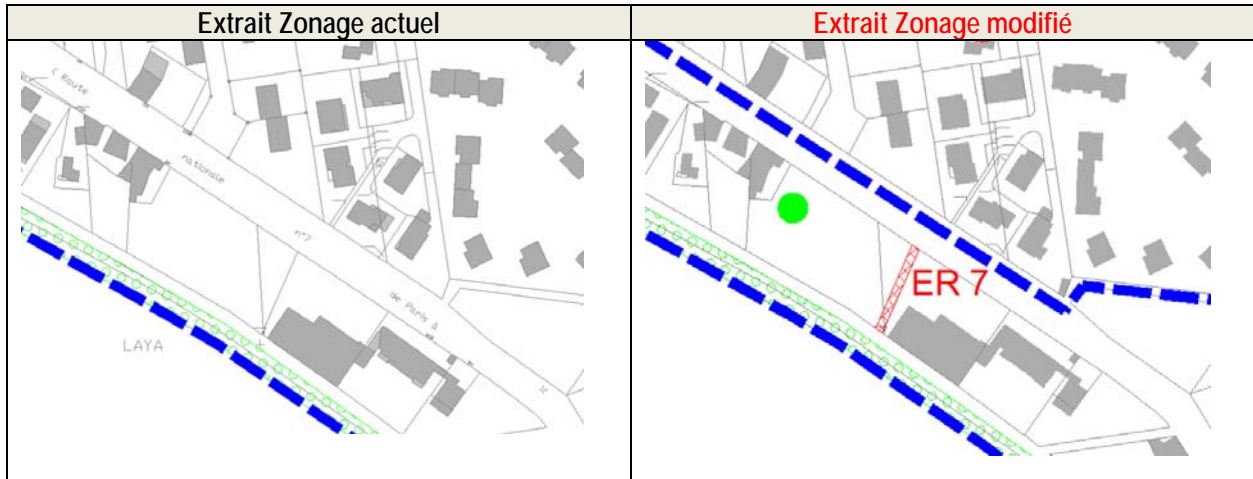
## 3.2 Le Projet de modification

### 2.2.1. Modifications du règlement graphique :

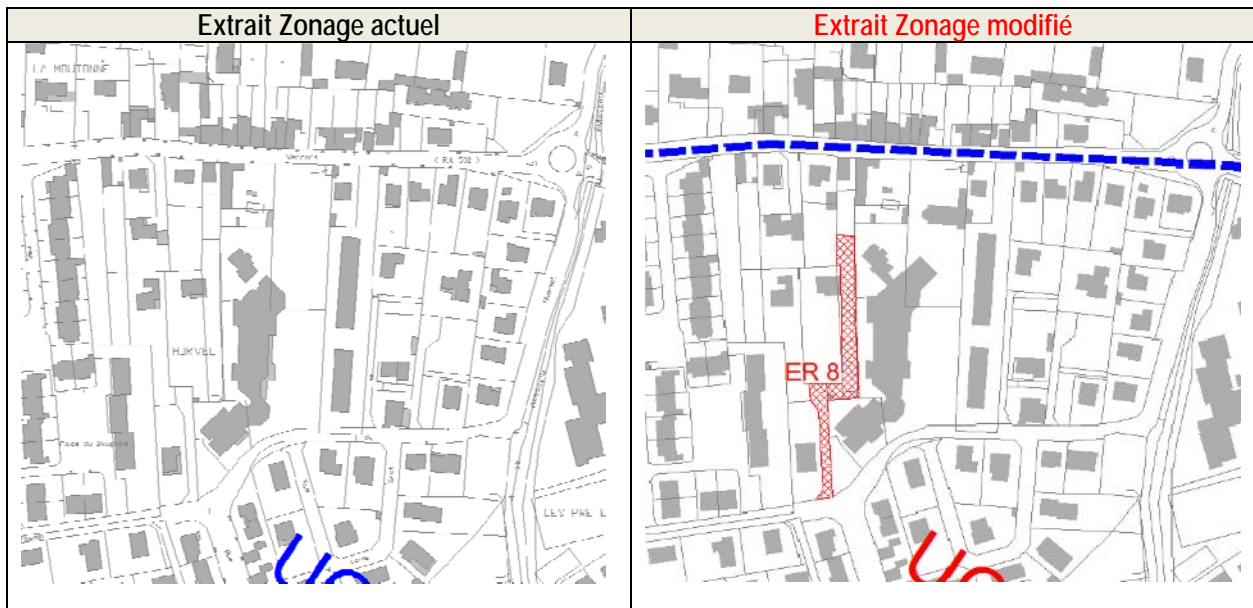
Les emplacements réservés n°1, 2, 3 et 4 sont supprimés du plan de zonage.





Un emplacement réservé n°7 entre la RN7 et la promenade Schuman est ajouté sur le plan de zonage.



Un emplacement réservé n°8 à l'ouest de l'école Jean Moulin est ajouté sur le plan de zonage.



La légende du règlement graphique est modifiée en conséquence.

| Extrait Légende actuelle   |   |                        |
|--|---|------------------------|
| <u>EMPLACEMENTS RESERVES</u> :  |   |                        |
| <u>au titre de l'article L.123-1-8</u>   |   |                        |
|  | <u>Affectation</u>  | <u>Bénéficiaire</u>    |
| ER1  | Equipement centre de secours et Incendie                            | Commune                |
| ER2  | Création de voirie (liaison rue Vivion - rue du Clos des Vignerons) | Commune                |
| ER3  | Elargissement de la rue Ernest Boucher                              | Commune                |
| ER4  | Prolongement de la rue Serpente                                     | Commune                |
| ER6  | Travaux de protection de la Bouterne                                | Communauté de Communes |
| Extrait Légende modifiée   |   |                        |
| <u>EMPLACEMENTS RESERVES</u> :  |   |                        |
| <u>au titre de l'article L.123-1-8</u>   |   |                        |
|  | <u>Affectation</u>  | <u>Bénéficiaire</u>    |
| ER1  | <i>Supprimé (modification n°2)</i>                                  | -                      |
| ER2  | <i>Supprimé (modification n°2)</i>                                  | -                      |
| ER3  | <i>Supprimé (modification n°2)</i>                                  | -                      |
| ER4  | <i>Supprimé (modification n°2)</i>                                  | -                      |
| ER6  | Travaux de protection de la Bouterne                                | Communauté de Communes |
| ER7  | Liaison piétonne RN7-promenade Schuman                              | Commune                |
| ER8  | Création accès habitations chemin de Tortel                         | Commune                |

# 4 ADAPTATION REGLEMENT ZONES UI ET UT

## 4.1 Contexte, objectifs et motivations

La zone UI est la zone urbaine réservée aux activités économiques. Elle comprend notamment la partie tainoise de la zone d'activités intercommunale des Lots, qui s'étend également sur la commune de Mercuriol.

La zone UT est la zone urbaine correspondant à l'établissement socio-médical de la Teppe. Elle est réservée aux activités à vocation de santé ou d'action sociale.

Le règlement des zones UI et UT impose un recul minimum de 5 m des constructions vis-à-vis des voies.

Dans ces zones urbanisées, il est proposé de réduire ce recul à 3 mètres, ce qui laissera plus de possibilités d'extension des bâtiments existants ou d'implantations nouvelles.

Cette mesure va dans le sens d'une optimisation du foncier.

## 4.2 Le Projet de modification

### 2.2.1. Modifications du règlement écrit :

> Le règlement des zones UI et UT est modifié afin de réduire à 3 mètre le recul minimum imposé vis-à-vis des voies.

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

Toute construction doit être implantée à 5-3 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des retraits compris entre 0 et 5-3 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 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 5-3 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 5-3 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.

# 5

## MODIFICATION REGLEMENT ZONES A ET N

### 5.1 Contexte, objectifs et motivations

Les destinations et occupations du sol autorisées en zone A et N doivent être adaptées aux évolutions du code de l'urbanisme qui sont intervenues depuis 2010.

#### 5.1.1 Rappel des dispositions actuelles du règlement des zones A et N dans le PLU de Tain l'Hermitage :

##### En zone A :

La zone A comprend 2 secteurs :

- un secteur Av correspondant aux coteaux viticoles strictement protégés.
- un secteur Ac (STECAL) correspondant à des activités liées à la viticulture et au vin.

> Le règlement actuel de la zone A **n'autorise pas l'évolution (ni extension, ni annexe) des constructions existantes** non nécessaires à l'activité agricole, qu'elles soient à usage d'habitation ou autre.

> Sont autorisées dans la zone A les **constructions et installations nouvelles** suivantes :

|   |  |
|---|--|
| <b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</b> | <p><b>En zone A (hors secteurs Av et Ac) :</b> Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.</p> <p><b>En secteur Av :</b> Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs), à l'exception des éoliennes et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.</p>                             |
| <b>Les constructions agricoles :</b><br><br><i>Sauf en secteurs Ac et Av</i>                    | <p>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.</p> <p>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.</p> |



### En zone N :

La zone N comprend un secteur Nt correspondant à une partie de l'établissement médical de la Teppe.

> Pour les **constructions existantes**, à usage d'habitation ou autres, le règlement de la zone N autorise, en dehors du secteur Nt :

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Extension des constructions :</b> | L'extension à usage d'habitation des constructions existantes dans la limite de 50% de la SHON existante avant travaux. La surface totale après extension est plafonnée à 250 m <sup>2</sup> de SHON.   |
| <b>Les annexes :</b>                 | Les annexes aux constructions existantes dans la limite d'une surface hors œuvre de 50 m <sup>2</sup> , et les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation. |

> Sont autorisées dans la zone N, en dehors du secteur Nt les **constructions et installations nouvelles** suivantes :

|   |   |
|---|---|
| <b>Constructions et installations d'intérêt collectif :</b> | <p>Les <b>constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux</b> (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.</p> <p>Les <b>équipements d'infrastructures</b> et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.</p> |
| <b>Dans le domaine concédé CNR :</b>                        | Les ouvrages et équipements nécessaires aux missions de la C.N.R. dans le domaine concédé.  |

## 5.1.2 Les évolutions réglementaires récentes (art. L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme) et les modifications à apporter au PLU :

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Évolution réglementaire         | <p><b>En zone A et N</b>, le code de l'urbanisme prévoit désormais que les possibilités d'<b>extension et d'annexes aux habitations</b> existantes sont possibles dans l'ensemble de la zone, à condition qu'elles soient encadrées par le règlement, de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Les extensions et annexes aux bâtiments qui ne sont pas des habitations ne peuvent pas être autorisées de manière systématique, ni en zone A (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), ni en zone N.</p>   |
| Modifications à apporter au PLU | <p>&gt; Le règlement de la zone A sera complété pour y autoriser les extensions et annexes aux habitations.</p> <p>&gt; Le règlement de la zone N sera modifié pour autoriser les extensions et annexes, uniquement pour les habitations.</p> <p>Les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations seront fixées comme suit pour les zones A (en dehors des secteurs Av et Ac) et N :</p> <p>Pour les habitations existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- annexes limitées à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface totale, en précisant qu'elles doivent 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>.</li> </ul> <p><i>La surface totale est égale à la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.</i></p> |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Évolution réglementaire         | <p><b>En zone A</b>, le code de l'urbanisme permet désormais d'autoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations <b>nécessaires aux CUMA</b><sup>3</sup>.</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à la <b>transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles</b>, 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.</li> </ul> |
| Modifications à apporter au PLU | <p>&gt; Le règlement de la zone A sera donc complété afin d'autoriser ces deux types de constructions dans la zone A générique (en dehors des secteurs Av et Ac).</p> <p>Pour les constructions nécessaires à la <b>transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles</b>, il sera précisé qu'elles devront être implantées à proximité de l'exploitation afin d'éviter le mitage de la zone A.</p>   |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Évolution réglementaire         | <p>Dans les <b>zones A et N</b>, le code de l'urbanisme permet :</p> <p><u>- les « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »</u></p>  |
| Modifications à apporter au PLU | <p>&gt; Le règlement de la zone A et N sera adapté en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, afin d'insérer les conditions fixées par le code de l'urbanisme pour ces constructions et installations.</p> <p>Seront donc autorisées en zone A et N :</p> <p>Les constructions et installations 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 ;</p> <p>En outre, pour la zone A, il sera ajouté la condition « dès lors qu'elles ne sont pas destinées à l'accueil de personne ».</p> |

<sup>3</sup> CUMA : Coopérative d'utilisation du matériel agricole

## 5.2 Le Projet de modification

### 2.2.1. Modifications du règlement écrit :

> L'article 2 du règlement de la zone A est modifié pour :

- adapter la rédaction concernant les installations nécessaires à des équipements collectifs à la formulation en vigueur du code de l'urbanisme ;
- autoriser les extensions et annexes aux habitations existantes.

#### **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 ~~au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.~~ 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 à l'exploitation et à la gestion des réseaux (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.

> L'article 2 du règlement de la zone N est modifié pour :

- adapter la rédaction du règlement concernant les installations nécessaires à des équipements collectifs à la formulation en vigueur du code de l'urbanisme ;
- adapter la rédaction du règlement concernant les extensions et annexes aux habitations existantes aux dispositions du code de l'urbanisme.

## 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 à l'exploitation et à la gestion des réseaux (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 ouvrages et équipements nécessaires aux missions de la C.N.R. dans le domaine concédé.
  - ~~— Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.~~
  - ~~— Les annexes aux constructions existantes dans la limite d'une surface hors œuvre de 50 m<sup>2</sup>, et les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation.~~
  - ~~— L'extension à usage d'habitation des constructions existantes dans la limite de 50% de la SHON existante avant travaux. La surface totale après extension est plafonnée à 250 m<sup>2</sup> de SHON.~~
- 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.

# 6

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Sur la consommation foncière

#### x Modifications apportées au règlement pour une meilleure qualité urbaine :

Ces modifications visent notamment à limiter la part de surface imperméabilisée et à maintenir un minimum d'espaces de pleine terre et végétalisés dans les projets en zone UC et AUa.

Elles visent également à réduire les obligations en matière de stationnement pour les bâtiments existants en zone UA, afin de favoriser leur réhabilitation, et à les assouplir dans les zones UC.

Ces modifications ne remettent pas en cause les objectifs fixés dans le PADD :

- d'utiliser au mieux l'espace en favorisant une densification douce,
- de poursuivre le renouvellement urbain.

Elles sont également compatibles avec les objectifs du SCOT du Grand Rovaltain qui prévoient que les PLU des pôles urbains comme Tain-l'Hermitage permettent d'atteindre à minima les objectifs de densité moyenne suivants dans les zones à urbaniser et les tènements de plus de 3000 m<sup>2</sup> en zones urbaines : 35 logements/ha jusqu'en 2025 et 40 logements/ha à partir de 2026.

#### x Mise à jour des emplacements réservés :

La suppression des emplacements réservés réalisés est sans incidence sur la consommation urbaine.

La création de deux emplacements réservés, pour la création d'un accès et d'une liaison piétonne en zone urbaine, est également sans incidence sur cette thématique.

#### x Adaptation du règlement des zones UI et UT :

Cette adaptation consiste à réduire le recul imposé vis-à-vis des voies. Elle aura donc plutôt une incidence positive en permettant d'optimiser l'utilisation des terrains dans ces zones d'activités.

#### x Modification du règlement des zones A et N :

Incidence très faible, dans la mesure où est introduite la possibilité d'extension et d'annexes aux habitations en zone A, mais de manière très limitée et encadrée. En outre, la zone A ne concerne qu'une partie réduite des surfaces agricoles du territoire, qui sont pour l'essentiel classées en secteur Av dont le règlement n'est pas modifié (le secteur Av correspond aux coteaux viticoles qui sont en site classé).

**Le projet de modification, qui en outre n'augmente pas les surfaces constructibles, n'aura donc pas d'incidence sur la consommation foncière.**

## 6.2 Sur l'agriculture

### x Modifications apportées au règlement pour une meilleure qualité urbaine :

Aucune incidence pour l'agriculture : aucune zone agricole n'est concernée.

### x Mise à jour des emplacements réservés :

Aucune incidence pour l'agriculture : aucune zone agricole n'est concernée.

### x Adaptation du règlement des zones UI et UT

Aucune incidence pour l'agriculture : aucune zone agricole n'est concernée.

### x Modification du règlement des zones A et N :

Aucune incidence sur le secteur Av, secteur agricole de protection stricte correspondant au site classé des coteaux viticoles de l'Hermitage, qui n'est pas concerné par la modification.

L'adaptation du règlement de la zone A (en dehors du secteur Av) pour intégrer les dispositions de la loi Elan est susceptible d'avoir une incidence plutôt positive sur l'agriculture dans la mesure où cela permettra de mieux répondre aux besoins des structures agricoles en autorisant les constructions à usage de transformation, de conditionnement et de vente des produits agricoles et celles nécessaires aux CUMA.

L'adaptation du règlement de la zone A (en dehors du secteur Av) pour introduire la possibilité de réaliser des annexes et extension aura une incidence très marginale étant donné que seulement 2 habitations existantes sont implantées dans cette zone et que ces possibilités d'évolution sont très encadrées.

|   |
|---|
| <b>Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence significative sur l'agriculture.</b> |
|---|

## 6.3 Sur les milieux naturels

### x Modifications apportées au règlement pour une meilleure qualité urbaine :

Ces modifications ne concernent pas directement des milieux naturels d'intérêt mais plusieurs modifications permettront d'améliorer la biodiversité urbaine (pourcentage minimal de surface de pleine terre végétalisés, obligations de plantation, protections d'arbres,...). Grâce à ces mesures, la fonctionnalité du principal corridor écologique local, le Rhône et ses abords, qui fait l'objet d'une ZNIEFF de type 2, devrait être améliorée.

### x Mise à jour des emplacements réservés :

Les emplacements réservés créés ne concernent pas des milieux naturels d'intérêt et ne représentent que de faibles surfaces situées en zone urbaine.

### x Adaptation du règlement des zones UI et UT :

Aucune incidence sur les milieux naturels.

### x Modification du règlement des zones A et N :

Le projet de modification pourra avoir une incidence, dans la mesure où est introduite la possibilité d'extension et d'annexes aux habitations en zone A, mais de manière très limitée et encadrée. En outre, la zone A ne concerne qu'une partie réduite des surfaces agricoles du territoire, qui sont pour l'essentiel classées en secteur Av, dont le règlement n'est pas modifié (le secteur Av correspond aux coteaux viticoles qui sont en site classé).

Le niveau de protection de la zone N n'est pas remis en cause par le projet de modification.

Il peut être précisé que :

- la ZNIEFF de type 1, qui comprend une petite partie au nord-ouest du territoire communal, n'est pas concernée par la modification, étant classé en secteur agricole de protection stricte Av.
- aucun site Natura 2000 ne concerne le territoire communal (le site le plus proche est à 2 Km de l'autre côté du Rhône).

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative sur les milieux naturels.**

## 6.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

### x Modifications apportées au règlement pour une meilleure qualité urbaine :

La limitation de l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum d'espaces de pleine terre et végétalisés et l'encouragement à réduire ou retenir les eaux pluviales à la source vont dans le sens :

- de l'amélioration de la recharge des nappes souterraines,
- de la limitation du ruissellement et de risques d'inondation en aval.

x Mise à jour des emplacements réservés : pas d'incidence.

x Adaptation du règlement des zones UI et UT : pas d'incidence.

x Modification du règlement des zones A et N : pas d'incidence.

**Le projet de modification aura donc une incidence positive sur les eaux superficielles et souterraines.**

## 6.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

### x Modifications apportées au règlement pour une meilleure qualité urbaine :

Ces modifications auront une incidence positive :

- sur l'urbanisme, en favorisant une meilleure qualité urbaine ;
- sur les risques inondation, en limitant l'imperméabilisation et en encourageant la réduction et la rétention des eaux pluviales à la source.

x Mise à jour des emplacements réservés :



La délimitation d'un emplacement réservé pour créer un accès à un secteur bâti et ainsi séparer l'accès de deux habitations de celui de l'école Jean Moulin, aura une incidence plutôt positive sur ces thèmes.

La délimitation d'un emplacement réservé pour une liaison piétonne sécurisant l'accès à la ViaRhôna aura également une incidence positive.

**x Adaptation du règlement des zones UI et UT** : pas d'incidence.

**x Modification du règlement des zones A et N** : pas d'incidence.

**Le projet de modification aura donc une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements et les risques et nuisances.**

## 6.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

**x Modifications apportées au règlement pour une meilleure qualité urbaine** :

Ces modifications auront une incidence positive sur le patrimoine paysager et bâti dans la mesure où elles vont permettre :

- de favoriser l'insertion urbaine et paysagère des futures constructions,
- de conserver des parcs urbains, alignements d'arbres et des arbres intéressants dans le tissu urbain ;
- de préserver les caractéristiques architecturales de l'ensemble bâti traditionnel le long des quais du Rhône et de trois éléments du patrimoine bâti local.

**x Mise à jour des emplacements réservés** : pas d'incidence.

**x Adaptation du règlement des zones UI et UT** : pas d'incidence.

**x Modification du règlement des zones A et N** : pas d'incidence significative. On notera que le projet de modification ne concerne pas le site classé des coteaux de l'Hermitage.

**Le projet de modification aura donc une incidence positive sur le patrimoine paysager et bâti.**

## 6.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

x Modifications apportées au règlement pour une meilleure qualité urbaine :

L'instauration d'une part minimale d'espaces végétalisés et la protection de parcs urbains, d'alignements d'arbres et d'arbres intéressants dans le tissu urbain permettra de limiter les îlots de chaleur urbaine : ces modifications auront donc plutôt une incidence positive sur le climat.

x Mise à jour des emplacements réservés : pas d'incidence.

x Adaptation du règlement des zones UI et UT : pas d'incidence.

x Modification du règlement des zones A et N : pas d'incidence.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur le climat et sera sans incidence sur l'air et l'énergie.

# 7 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 7.1 Pièces écrites modifiées

**Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

**Règlement écrit** : le règlement des zones **UA, UC, UI, UT, AUa, A** et **N**, ainsi que l'article 11 commun à toutes les zones sont modifiés. Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

## 7.2 Pièce graphique modifiée

Le **règlement graphique** modifié compose le volet n° 3 du présent dossier de modification. Il sera à substituer au règlement graphique actuel.