

Plan Local d'Urbanisme

TAIN
l'Hermitage

- Modification n°2 -

2. Règlement modifié

Pages modifiées
Zones UA-UC-UI-UT-AUa-A-N

Approbation : 19/05/2010
Modification 1 : 16/11/2020
Modification 2 :

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

juin 21
5.20.117

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_{h1}, la hauteur des bâtiments est limitée à 6 mètres.

En secteur UA_{h2}, 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 m² de surface de plancher et par logement locatif social.
 - Deux places de stationnement par logement pour les autres logements.
 - SHON inférieure à 25 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
 - SHON de 25 m² ou plus : une place par tranche de 50 m² de SHON soit :

SHON	25 à 49 m ²	50 à 99 m ²	100 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 249 m ²	250 à 299 m ²	par tranche de 50 m ² 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 m² 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 m² de salle de restaurant
 - Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour ~~80-120 m² 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 m² de surface de plancher : aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.
- En cas de création de surface de plancher supérieure à 20 m² : 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 m² 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 **2-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, ~~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 m² 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 m² SHON, soit :~~

SHON	0 à 49 m ²	50 à 99 m ²	100 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 249 m ²	250 à 299 m ²	par tranche de 50 m ² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	4	2	3	4	5	6	1 place 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 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour ~~80-120 m² 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 m² 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 m², 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

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 ~~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 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...).

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.

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 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. ~~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 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.

~~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 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 m² 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 m² de SHON, soit :~~

SHON	0 à 49 m ²	50 à 99 m ²	100 à 149 m ²	150 à 199 m ²	200 à 249 m ²	250 à 299 m ²	par tranche de 50 m ² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	6	1 place 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 m² 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 m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 80-120 m² 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 m² 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 m², 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.~~

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

Non réglementé.

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 m² 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 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 m² 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 m² de surface totale après travaux.
 - leurs annexes limitées à 35 m² 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 m².

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 m².

- 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 m²,
- 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.

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.

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 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 m², 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 m² de SHON.~~
 - **Pour les habitations existantes de plus de 100 m² 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 m² de surface totale après travaux.**

- leurs annexes limitées à 35 m² 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 faîtage. Les piscines seront limitées à 50 m².

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).