

Plan Local d'Urbanisme

TAIN
l'Hermitage

**- Modification
simplifiée n°1 -**

2. Règlement modifié

Zones UA-UI-Article 11

Approbation : 19/05/2010

Modification 1 : 16/11/2020

Modification 2 : 13/12/2021

Modification simplifiée 1 :

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

janvier 26
5.25.131

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 50-60 m² de surface de plancher et par logement locatif social.
 - Deux places de stationnement par logement pour les autres logements.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et services : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum d'une place de stationnement par tranche entamée de 75 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 120 m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les constructions existantes :

- En cas de changement de destination, réhabilitation, restructuration ou extension ayant pour effet de créer moins de 20 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 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 UI

Zone d'accueil des activités économiques. Elle comprend un **secteur Uih** dans lequel la hauteur maximale autorisée diffère.

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

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

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

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

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

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

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

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

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

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des habitations existantes.
- Les dépôts de véhicules à condition d'être dissimulés à la vue.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

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...).

En dehors du secteur UIh, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Dans le secteur UIh, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 18 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

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

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

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et services : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction.

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

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

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

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

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

Non réglementé

Commun à l'ensemble des zones

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

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

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

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

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

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

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

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

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

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

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

1 – Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

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

2 - Toitures

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

Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc. **Les tuiles ou revêtements de couleur noire ou anthracite sont interdits.**

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

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

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

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

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

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

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

3 - Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- L'harmonie doit être recherchée :
 - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
 - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

- Dans le cas de clôtures réalisées en murs pleins **ou comportant des murs-bahut**, ceux-ci doivent être enduits selon les mêmes règles que les façades (**même type et même teinte d'enduit**).
- 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 **ou pour celles en vis-à-vis direct avec la voie ferrée**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EQUIPEMENTS LIÉS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

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