

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE SAINT-MARCEL-BEL-ACCUEIL

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le

ID : 038-213804156-20251212-MS\_2025\_01-AU

Berger  
Levraud

Saint-Marcel  
Bel-Accueil



Plan Local d'Urbanisme  
Modification simplifiée n°1

Le règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU



ETUDES & CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Pièce n°	Lancement procédure	Mise à disposition du public	Approbation
04	31 janvier 2025	du 15 septembre au 18 octobre 2025	12 décembre 2025

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le

ID : 038-213804156-20251212-MS\_2025\_01-AU

Berger  
Levrault

## Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales .....	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	7
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS .....	7
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX .....	8
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS .....	9
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER .....	11
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION .....	12
7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	13
8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U .....	14
9. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES .....	14
10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES .....	14
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U » .....	15
ZONE UA .....	16
ZONE UB .....	25
ZONE UC .....	34
ZONE UL .....	43
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU » .....	48
ZONE AUa .....	49
ZONE AUb .....	55
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A » .....	61
ZONE A .....	62
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N » .....	75
ZONE N .....	76
Titre 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	86
PARTIE 1 : constructions autres que patrimoniales .....	88
PARTIE 2 : constructions patrimoniales .....	92
Titre 7 : Définitions .....	98
Titre 8 : Destinations et sous-destinations .....	103

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le

ID : 038-213804156-20251212-MS\_2025\_01-AU

Berger  
Levrault

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant:

#### **Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abord des constructions
- Stationnement

#### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

## **Titre 1 : Dispositions générales**

---

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-MARCEL-BEL-ACCUEIL**.

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

## 2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

### LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par un PLU:

- Article R111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »
- Article R.111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R111-27 : « 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 ».

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L111-6 et suivants issus de la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

### AUTRE LEGISLATION

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal
- Le plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNi) de la "Bourbre moyenne" approuvé le 14 janvier 2008 et annexé au présent PLU

### PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R151-52 ET R151-53 DU CU

Le territoire de la commune de **SAINT-MARCEL-BEL-ACCUEIL** est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L211-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L212-1 du code de l'urbanisme.

**REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.
- L'arrêté préfectoral n°DRAC\_SRA\_2015\_12\_04\_007 définissant les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive.

### **3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

#### **PERMIS DE DEMOLIR**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2012.

#### **RAVALEMENT DE FACADES**

Tout ravalement de façades sur l'ensemble du territoire de la commune est soumis à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 14 mars 2014.

#### **EDIFICATION DE CLOTURES**

Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 28 septembre 2007.

#### **RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires au PPRNi.

#### **ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES**

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de SAINT-MARCEL-BEL-ACCUEIL ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

## 4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Envoyé en préfecture le 16/12/2025  
Reçu en préfecture le 16/12/2025  
Publié le  
ID : 038-213804156-20251212-MS\_2025\_01-AU

Berger  
Levrault

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INONDATION (PPRN)

Le PPRN "Bourbre moyenne" est annexé au présent PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique. Dans les secteurs situés dans le périmètre du PPRN, se reporter au règlement de celui-ci pour connaître les prescriptions d'urbanisme à respecter.

#### RISQUES

**Une étude d'aléas** a été menée à l'échelle du territoire communal par le bureau d'études Alpes-géo-conseils en 2016.

Cette étude est traduite sur le plan des risques du document graphique par l'intégration **d'un tramage spécifique** renvoyant à des dispositions dans le présent règlement.

Certaines prescriptions renvoient à des définitions décrites ci-après :

#### Définition des façades exposées :

Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

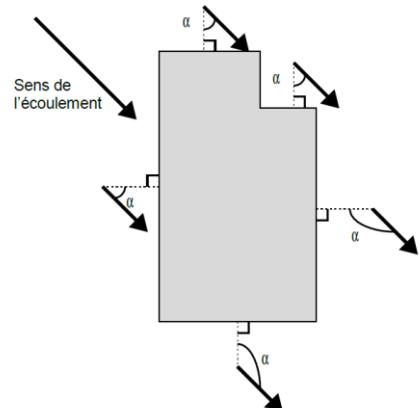
- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles  $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles  $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle  $\alpha$  est schématisé ci-après.

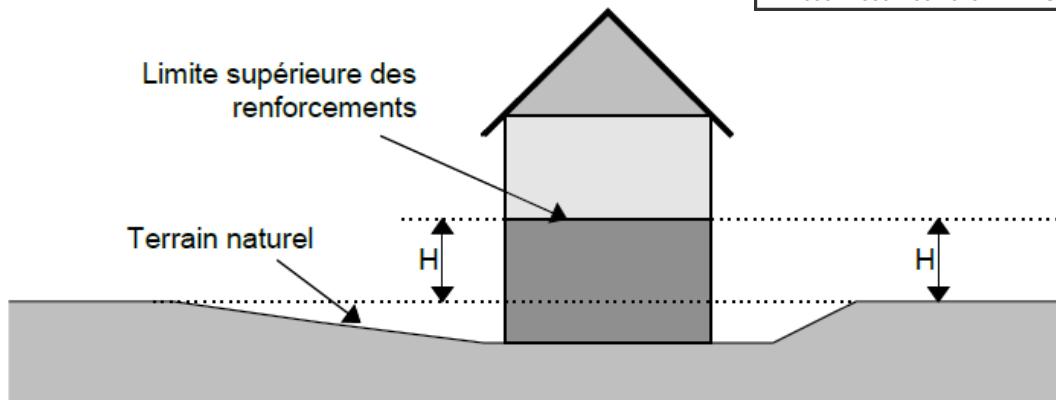
Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.



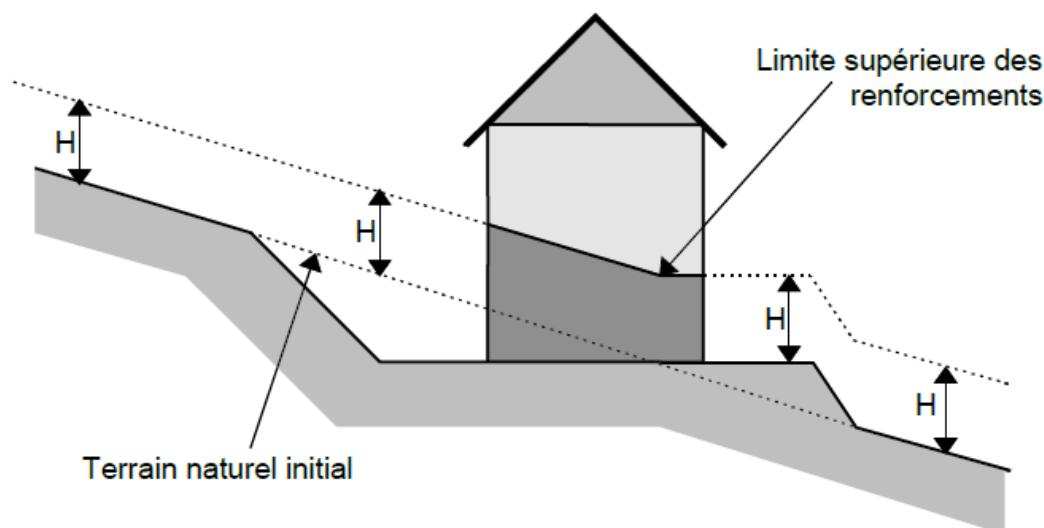
#### Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



#### Définition du RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible\* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

**RESI** = 
$$\frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

\* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

#### Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à **10 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges

- pour les fossés : à **5 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour

permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection conçus par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulable de largeur égale à 4 m minimum.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le

Berger Levaufre

ID 038-213804156-20251212-MS\_2025\_01-AU

#### **RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>

#### **RISQUES SISMIQUE**

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

#### **RISQUES LIES AUX TRAVAUX MINIERS**

La commune est concernée par des zones de travaux miniers liées à une ancienne concession minière dans le secteur de Chanille. En l'absence d'étude d'aléa spécifique, toute nouvelle construction ou toute modification substantielle du bâti est interdite dans les périmètres repérés sur le document graphique. Toutefois les secteurs concernés ne comportent a priori aucune construction.

### **5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER**

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

#### **PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI**

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâties à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiment repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

#### **PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**

##### Espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L151-23 du CU au document graphique sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU)
- les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

## 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de village :

### MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies\* (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du CU), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du CU :

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du CU

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer

### PROJET URBAIN

#### Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique.

#### Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme. L'accord du changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis de construire.

Secteur de Taille et de Capacité limitées (STECAL)

Les Secteur de Taille et de Capacité Limitées, dans lesquels sont notamment autorisées les constructions sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L151-13 du CU. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement des zones A et N.

**MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF FUTUR**

Dans les secteurs d'assainissement collectif futur, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au démarrage effectif des travaux des réseaux de collecte (ordre de service du démarrage des travaux).

---

**7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

***Art. \*R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"***

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

***Art. \*R.151-21. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"***

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

***Art. \*R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"***

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

**Art. \*R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune pour la raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 20 sous destinations. (Article R151-27 du CU). Se reporter au Titre 8.

## **9. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES**

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

## **Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U »**

---

# ZONE UA

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine correspondant au bourg historique de la commune de Saint-Marcel-Bel-Accueil et qui rassemble les équipements, commerces et services de proximité de la commune.**

La zone UA est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation : La desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UA comporte **un secteur UAnc** correspondant aux secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Elle comporte également **un secteur d'assainissement collectif futur** (repéré sur le document graphique) dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation effective des réseaux de collecte.

La zone UA est concernée par **des aléas faibles d'inondation de pied de versant** (risque Bi'1 sur le document graphique/constructible sous conditions), par **des aléas moyens de chutes de pierres et de blocs** (risque RP sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions), par **des aléas faibles de ruissellement de versant** (risque Bv sur le document graphique/constructible sous conditions). Cf article 4 des dispositions générales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

## L'esprit de la règle

**Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale tout en préservant le patrimoine urbain et architectural.**

La mixité fonctionnelle est recherchée, mais elle doit être adaptée au contexte patrimonial de la zone et participer à la mise en œuvre du projet de territoire. Cette zone répond ainsi aux objectifs suivants du PADD :

- Asseoir le rôle central du bourg (Objectif I.1)
- Diversifier l'offre d'habitat en termes de typologies et d'occupations (Objectif I.2)
- Favoriser les déplacements doux et prévoir les besoins en équipements (Objectif I.3)
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti (Objectif II.1)
- Sauvegarder l'offre de commerces et services de proximité (Objectif IV.1)
- Favoriser le développement touristique (Objectif IV.4)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Sont interdits :**

- Les exploitations forestières,
- Les commerces de gros,
- Les cinémas,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*,
- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules\*,
- les garages collectifs de caravanes\*,
- Les carrières\*.

#### **Sont interdits en sus des points ci-dessus :**

##### **1-1-1 Dans les secteurs d'aléas moyens de chutes de pierres et de blocs / risque RP :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-1 respectant les conditions énoncées à cet article,
- les aires de stationnement.

##### **1-1-2 Dans les secteurs d'aléas faibles d'inondation de pied de versant / risque Bi'1 :**

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+0,50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- les parties utilisables de constructions située sous le niveau de référence (+0,50 m par rapport au terrain naturel),
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

#### **Sont admis sous conditions :**

- les exploitations agricoles, sous réserve qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- Les constructions à usage industriel dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement, compté à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition de constituer un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone,
- Une piscine (y compris couverte) par tènement, comptée à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition d'être liée à une habitation existante ou autorisée dans la zone.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

**Dans le secteur d'assainissement collectif futur :**

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que les travaux des réseaux d'assainissement collectif soient effectivement commencés.

**1-2-1 Dans les secteurs d'aléas moyens de chutes de pierres et de blocs/ risque RP, sont autorisés :**

- a)** sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- b)** sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- c)** les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
- d)** sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e)** sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f)** tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

**1-2-2 Dans les secteurs d'aléas faibles d'inondation de pied de versant/risque Bi'1 sont admis :**

Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

**Prescriptions à respecter pour les projets admis :**

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement,
- Les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériaux vulnérables au-dessus du niveau de référence (+0,50m par rapport au terrain naturel)
- Les constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence (+0,50 par rapport au terrain naturel)
- Le RESI devra être inférieur :
  - à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
  - à 0,50 pour les permis groupés R.421-7-1, les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), les bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales (globalement pour infrastructures et bâtiments), les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un

bâtiment ou de changement de d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Une marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes (Cf. chapitre 4 des dispositions générales),
- Les ouvertures des bâtiments doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+0,50 par rapport au terrain naturel),
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

#### **1-2-3 Dans les secteurs d'aléas faibles de ruissellement de versant/risque Bv :**

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

### **1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

#### ***Mixité fonctionnelle :***

Pour les locaux accueillant une activité commerciale à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1, le rez-de-chaussée pourra faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'il s'agisse d'artisanat et de commerce de détail ou d'activités de service avec accueil d'une clientèle.

Pour les locaux vacants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 et qui accueillaient une activité commerciale, le rez-de-chaussée pourrait faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'il conserve une surface minimale à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'activités de service avec accueil d'une clientèle.

#### ***Mixité sociale :***

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Dans l'ensemble de la zone, à partir d'une opération de 4 logements, 25% de la surface de plancher\* sera dédiée à du logement locatif social.

## **Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entraînent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### ***Les bandes de constructibilité :***

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont ~~déterminées comme suit~~ :

**Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Le long des voies et emprises publiques et **dans la bande de constructibilité principale**, les façades des constructions s'implanteront à l'alignement\* actuel ou futur.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Les piscines s'implanteront à 2 mètres minimum par rapport l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

#### **Dans la bande de constructibilité principale**

Le long des voies, les constructions s'implanteront soit :

- en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre limite séparative,
- en ordre semi-continu, sur une seule limite séparative.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

#### **Dans la bande de constructibilité secondaire**

##### ***Construction ne jouxtant pas la limite de propriété***

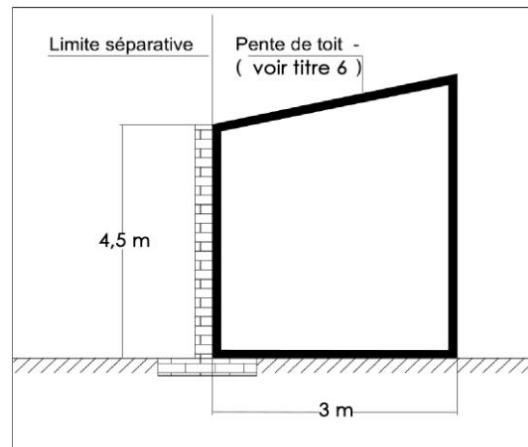
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

##### ***Construction « jouxtant » la limite de propriété***

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4,5 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** par rapport à la limite séparative ou à la limite de la propriété privée, à partir du bord du bassin.

#### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale,
- dans le cas où il est possible de s'implanter sur limite et où un mur en pierre existant à la date d'approbation du PLU (2018) est implanté sur la limite séparative et afin de le préserver, les constructions devront s'implanter :
  - soit contre le mur à condition d'assurer sa préservation, notamment en phase de travaux. En cas de démolition accidentelle, le pétitionnaire devra le reconstruire à l'identique,
  - soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative où est implanté le mur.

#### ***Hauteur des constructions***

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions **est fixée à 12 mètres**.

**Pour les constructions à usage d'annexe\*** la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Ces hauteurs doivent **être minorées de 1,50 mètre** en présence de **toitures terrasses**.

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Se reporter au titre 6.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

## **2.4 Stationnement**

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet ou dans les cas d'impossibilité dument démontrée, les places de stationnement pourront ne pas être réalisées.

### Les normes minima suivantes sont exigées :

#### Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement.
- 1 place par logement locatif social.

#### Pour les autres destinations, il n'est pas demandé de place de stationnement

#### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes conformément aux dispositions ci-dessous.

Cette disposition s'applique aux opérations d'habitat collectif pour les logements et à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup> pour les autres types de constructions. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1,5 emplacement minimum par logement
Bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> .

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### **Accès\* :**

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Voirie\* :**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **3.2 Desserte par les réseaux**

---

#### **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

#### **Assainissement :**

##### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**.

Hors des secteurs d'assainissement collectif existant ou futur et notamment **dans le secteur UAnc** tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Elle se fera via un dispositif d'infiltration.

##### Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas de rejet au milieu récepteur, il doit être effectué avec un rejet à débit limité défini par le zonage d'assainissement, soit 5L/s/ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement, fait suite à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le

ID : 038-213804156-20251212-MS\_2025\_01-AU

Berger  
Levraud

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux premières extensions pavillonnaires de Saint-Marcel-Bel-Accueil, et située au contact direct du centre historique.**

La zone UB est concernée par 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation : La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation».

Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

La zone UB comporte **un secteur UBnc** correspondant aux secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Elle comporte également **un secteur d'assainissement collectif futur** (repéré sur le document graphique) dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation effective des réseaux de collecte.

La zone UB est concernée par **des aléas faibles** (risque Bg sur le document graphique/constructible sous conditions) **et moyens** (risque RG sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **de glissements de terrain, des aléas faibles d'inondation de pied de versant** (risque Bi'1 sur le document graphique/ constructible sous conditions), par **des aléas moyens de chutes de pierres et de blocs** (risque RP sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions), par **des aléas faibles** (risque Bv sur le document graphique/constructible sous conditions) **et moyens** (risque RV sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **de ruissellement de versant**. Cf article 4 des dispositions générales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

## L'esprit de la règle

### **Favoriser et organiser la mixité sociale et accompagner la mixité fonctionnelle existante.**

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

- Asseoir le rôle central du bourg (Objectif I.1)
- Diversifier l'offre d'habitat en termes de typologies et d'occupations (Objectif I.2)
- Favoriser les déplacements doux et prévoir les besoins en équipements (Objectif I.3)
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti (Objectif II.1)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

**Sont interdits :**

- Les exploitations forestières,
- Les commerces de gros,
- Les cinémas,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules\*,
- les garages collectifs de caravanes\*,
- Les carrières.

**Sont interdits en sus des points ci-dessus :**

**1-1-1 Dans les secteurs d'aléas moyens de ruissellement de versant/risque RV :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- Les aires de stationnement.

**1-1-2 Dans les secteurs d'aléas moyens de glissements de terrain/risque RG :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

**1-1-3 Dans les secteurs d'aléas moyens de chutes de pierres et de blocs/risque RP :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- les aires de stationnement.

**1-1-4 Dans les secteurs d'aléas faibles d'inondation de pied de versant/risque Bi'1 :**

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les parties utilisables de constructions située sous le niveau de référence (+0,50 m par rapport au terrain naturel),
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+0,50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

## 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

### **Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage agricole sous réserve qu'il existe déjà à la date d'approbation du PLU une construction à usage agricole sur le tènement considéré,
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- Les constructions à usage industriel dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement, compté à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition de constituer un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone,
- Une piscine (y compris couverte) par tènement, comptée à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition d'être liée à une habitation existante ou autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

### **Dans le secteur d'assainissement collectif futur :**

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que les travaux des réseaux d'assainissement collectif soient effectivement commencés.

### **1-2-1 Dans les secteurs d'aléas faibles de glissements de terrain/risque Bg :**

- Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

### **1-2-2 Dans les secteurs d'aléas moyens de ruissellement de versant/risque RV, de glissements de terrain/risque RG, de chutes de pierres et de blocs/risque RP, sont autorisés :**

- a)** sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- b)** sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- c)** les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
- d)** sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e)** sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

#### **1-2-3 Dans les secteurs d'aléas faibles d'inondation de pied de versant/risque Bi'1 sont admis :**

Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

##### **Prescriptions à respecter pour les projets admis :**

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement,
- Les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériaux vulnérables au-dessus du niveau de référence (+0,50m par rapport au terrain naturel)
- Les constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence (+0,50 par rapport au terrain naturel)
- Le RESI devra être inférieur :
  - à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
  - à 0,50 pour les permis groupés R.421-7-1, les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), les bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales (globalement pour infrastructures et bâtiments), les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Une marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes (Cf. chapitre 4 des dispositions générales),
- Les ouvertures des bâtiments doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+0,50 par rapport au terrain naturel),
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

#### **1-2-4 Dans les secteurs d'aléas faibles de ruissellement de versant/risque Bv :**

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

### **1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

#### ***Mixité fonctionnelle :***

Non règlementé.

#### ***Mixité sociale :***

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Dans l'ensemble de la zone, à partir d'une opération de 4 logements, 25% de la surface de plancher\* sera dédiée à du logement locatif social.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Volumétrie et implantation des constructions

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entraînent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

##### **Les bandes de constructibilité :**

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

**Bandes de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bandes de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

**Dans la bande de constructibilité principale**, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Les piscines s'implanteront à 2 mètres minimum par rapport l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

##### **Pour tous les secteurs ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

**Dans la bande de constructibilité principale**

Les constructions s'implanteront sur **une limite séparative au moins** (ordre continu ou semi continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

**Pour tous les secteurs ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale
- dans le cas où il est possible de s'implanter sur limite et où un mur en pierre existant à la date d'approbation du PLU (2018) est implanté sur la limite séparative et afin de le préserver, les constructions devront s'implanter :
  - soit contre le mur à condition d'assurer sa préservation, notamment en phase de travaux. En cas de démolition accidentelle, le pétitionnaire devra le reconstruire à l'identique,
  - soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative où est implanté le mur.

***Hauteur des constructions***

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions **est limitée à 9 mètres**.

**Pour les constructions à usage d'annexe\*** sont autorisées, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Ces hauteurs doivent **être minorées de 1,50 mètre** en présence de **toitures terrasses**.

---

**2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Se reporter au titre 6.

---

**2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont la surface n'est pas bâtie.

Pour toute opération de plus de 3 logements, un espace collectif végétalisé sera créé (trame verte urbaine) de type espace de jeux, noue végétalisée, parking paysager drainant...

Les aires de stationnement et espaces collectifs nouvellement créés seront plantées d'arbres choisis en fonction de la nature du milieu et des expositions.

## 2-4 Stationnement

---

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet ou dans les cas d'impossibilité dûment démontrée, les places de stationnement pourront ne pas être réalisées.

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement.
- 1 place par logement locatif social.

Pour les constructions à usage de restaurant et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

Pour les constructions à usage industriel :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux :

- 1 place par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes conformément aux dispositions ci-dessous.

Cette disposition s'applique aux opérations d'habitat collectif pour les logements et à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup> pour les autres types de constructions. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1,5 emplacement minimum par logement
Bureau, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> .

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.  
Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis les espaces publics et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.  
Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie\* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## 3.2 Desserte par les réseaux

### ***Eau :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

### ***Assainissement :***

#### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**.

Hors des secteurs d'assainissement collectif existant ou futur et notamment **dans les secteurs UBnc**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Elle se fera via un dispositif d'infiltration.

#### **Eaux pluviales :**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas de rejet au milieu récepteur, il doit être effectué avec un rejet à débit limité défini par le zonage d'assainissement, soit 5L/s/ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public **de type séparatif**.

#### **Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux secteurs pavillonnaires situés en périphérie du centre village ou des hameaux anciens, en franges de l'enveloppe urbaine, au contact de l'espace agricole.**

La zone UC comporte **un secteur UCa** correspondant aux noyaux anciens autour desquels l'urbanisation s'est développée.

La zone UC comporte également **2 sous-secteurs UCnc et UCanc** correspondant aux secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Elle comporte également un **secteur d'assainissement collectif futur** (repéré sur le document graphique) dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation effective des réseaux de collecte.

La zone UC est concernée par **des aléas faibles** (risque Bg sur le document graphique/constructible sous conditions) et **moyens** (risque RG sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) de **glissements de terrain**, **des aléas faibles d'inondation de pied de versant** (risque Bi'1 sur le document graphique/constructible sous conditions), par **des aléas moyens de chutes de pierres et de blocs** (risque RP sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions), et par **des aléas faibles** (risque Bv sur le document graphique/constructible sous conditions), **moyens et forts** (risque RV sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) de **ruissellement de versant**. Cf article 4 des dispositions générales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

## L'esprit de la règle

**Maintenir le caractère résidentiel des secteurs périphériques.**

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti (Objectif II.1)
- Assurer la pérennité de l'activité agricole (Objectif IV.2)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

#### *Sont interdits :*

- Les exploitations forestières
- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail
- Les constructions à usage de commerce et activités de services à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules\*
- les garages collectifs de caravanes\*
- Les carrières

#### *Sont interdits en sus des points ci-dessus :*

##### **1-1-1 Dans les secteurs d'aléas forts de ruissellement de versant/risque RV :**

- Toute construction
- Les exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Les aires de stationnement

##### **1-1-2 Dans les secteurs d'aléas moyens de ruissellement de versant/risque RV :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- Les aires de stationnement.

##### **1-1-3 Dans les secteurs d'aléas moyens de glissements de terrain/risque RG :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

##### **1-1-4 Dans les secteurs d'aléas moyens de chutes de pierres et de blocs/ risque RP :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- les aires de stationnement.

##### **1-1-5 Dans les secteurs d'aléas faibles d'inondation de pied de versant/risque Bi'1 :**

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les parties utilisables de constructions située sous le niveau de référence (+0,50 m par rapport au terrain naturel),
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+0,50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

## 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

### **Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage agricole sous réserve qu'il existe déjà une construction à usage agricole sur le tènement considéré à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à usage industriel existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et sous réserve qu'ils soient implantés sur la même unité foncière que l'habitation à laquelle ils sont rattachés,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement, compté à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition de constituer un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone,
- Une piscine (y compris couverte) par tènement, comptée à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition d'être liée à une habitation existante ou autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol\* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone.

### **Dans le secteur d'assainissement collectif futur :**

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que les travaux des réseaux d'assainissement collectif soient effectivement commencés.

### **1-2-1 Dans les secteurs d'aléas faibles de glissements de terrain/risque Bg :**

- Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

### **1-2-2 Dans les secteurs d'aléas moyens de ruissellement de versant/risque RV, de glissement de terrain/risque RG, de chute de pierres et de blocs/risque RP, sont autorisés :**

- a)** sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- b)** sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
  - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
  - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- c)** les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
- d)** sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
  - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

- e)** sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- f)** tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

**1-2-3 Dans les secteurs d'aléas faibles d'inondation de pied de versant/risque Bi'1 sont admis :**

Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

**Prescriptions à respecter pour les projets admis :**

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement,
- Les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériaux vulnérables au-dessus du niveau de référence (+0,50m par rapport au terrain naturel)
- Les constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence (+0,50 par rapport au terrain naturel)
- Le RESI devra être inférieur :
  - à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
  - à 0,50 pour les permis groupés R.421-7-1, les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), les bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales (globalement pour infrastructures et bâtiments), les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Une marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes (Cf. chapitre 4 des dispositions générales),
- Les ouvertures des bâtiments doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+0,50 par rapport au terrain naturel),
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

**1-2-4 Dans les secteurs d'aléas faibles de ruissellement de versant/risque Bv :**

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

**1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **Volumétrie**

Dans la zone UC à l'exception du secteur UCa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie du terrain.

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entraînent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Les bandes de constructibilité :**

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

**Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

#### **Dans la zone UC à l'exception du secteur UCa**

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

#### **Dans le secteur UCa**

**Dans la bande de constructibilité principale**, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre **0 et 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur**.

**Dans la bande de constructibilité secondaire**, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Les piscines s'implanteront à 2 mètres minimum par rapport l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

### Dans la zone UC et le sous-secteur UCnc, à l'exception du secteur UCa et de son sous-secteur UCanc

#### ***Construction ne jouxtant pas la limite de propriété***

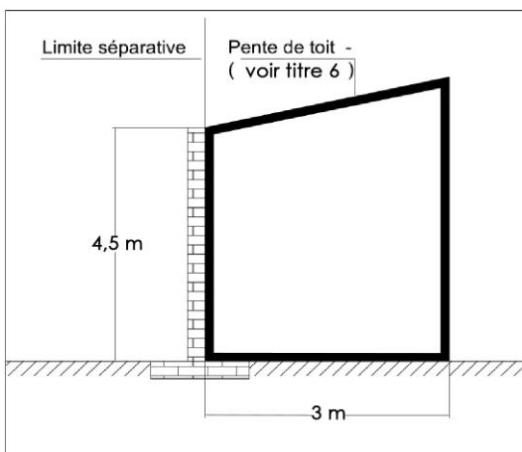
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

#### ***Construction « jouxtant » la limite de propriété***

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4,5 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-dessous.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



### Dans le secteur UCa et le sous-secteur UCanc

**Dans les bandes de construction principale et secondaire**, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au plus en ordre semi-continu.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale
- dans le cas où il est possible de s'implanter sur limite et où un mur en pierre existant à la date d'approbation du PLU (2018) est implanté sur la limite séparative et afin de le préserver, les constructions devront s'implanter :
  - soit contre le mur à condition d'assurer sa préservation, notamment en phase de travaux. En cas de démolition accidentelle, le pétitionnaire devra le reconstruire à l'identique,
  - soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative où est implanté le mur.

## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans la zone UC et le sous-secteur UCnc à l'exception du secteur UCa et du sous-secteur UCanc, la hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres**

Dans le secteur UCa et le sous-secteur UCanc, la hauteur des constructions **est limitée à 9 mètres**

**Pour les constructions à usage d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Ces hauteurs doivent **être minorées de 1,50 mètre** en présence de **toitures terrasses**.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

La surface du tènement doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 25 %. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont la surface bâtie occupe l'intégralité du tènement.

Pour toute opération de plus de 3 logements, un espace collectif végétalisé sera créé (trame verte urbaine) de type espace de jeux, noue végétalisée, parking paysager drainant...

Les aires de stationnement et espaces collectifs nouvellement créés seront plantées d'arbres choisis en fonction de la nature du milieu et des expositions.

## 2.4 Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement.
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Pour les constructions à usage de bureau, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

Pour les constructions à usage industriel :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes conformément aux dispositions ci-dessous.

Cette disposition s'applique aux opérations d'habitat collectif pour les logements et à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup> pour les autres types de constructions. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1,5 emplacement minimum par logement
Bureau, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m <sup>2</sup> .

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

**Accès\* :**

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les **conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le **nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit

établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Voirie\* :**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

#### **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

#### **Assainissement :**

##### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**.

Hors des secteurs d'assainissement collectif existant ou futur et notamment **dans les secteurs UCnc et UCanc**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Elle se fera via un dispositif d'infiltration.

##### Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas de rejet au milieu récepteur, il doit être effectué avec un rejet à débit limité défini par le zonage d'assainissement, soit 5L/s/ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

##### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

## Caractéristiques de la zone

**Zone urbaine correspondant aux équipements publics et collectifs à vocation sportive de la commune.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

## L'esprit de la règle

**Préserver la vocation d'équipement public et collectif du secteur.**

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

- Favoriser les déplacements doux et prévoir les besoins en équipements (Objectif I.3)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage artisanal et de commerces de détail,
- Les constructions à usage de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les constructions liées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux autorisés à l'article 1-2
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*,
- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules\*,
- les garages collectifs de caravane \*,
- Les carrières.

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

#### **Sont admis sous conditions :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'ils soient en lien avec des activités sportives
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilée, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements autorisés dans la zone.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entraînent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées. ~~ouvertes à la circulation publique~~, dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Le long des **voies et emprises publiques départementales**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **3 mètres**.

Le long des **autres voies et emprises publiques**, l'implantation des constructions **n'est pas réglementée**.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale

### ***Hauteur des constructions***

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions **est limitée à 10 mètres**

**Pour les constructions à usage d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de **toitures terrasses**.

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Se reporter au titre 6.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions**

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

## 2.4 Stationnement

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles et répondront aux besoins de l'équipement.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie\* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### ***Eau :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

#### ***Assainissement :***

##### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**.

En l'absence de réseau public d'égout, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Elle se fera via un dispositif d'infiltration.

##### **Eaux pluviales :**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas de rejet au milieu récepteur, il doit être effectué avec un rejet à débit limité défini par le zonage d'assainissement, soit 5L/s/ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

##### **Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

### **Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »**

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone à urbaniser située au contact direct du centre-bourg ancien, et destinée à assurer, à terme, le développement de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes.

Elle est concernée par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation du secteur est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Elle est concernée par un périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués « *Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa, sauf stipulations contraires.

## L'esprit de la règle

**Accompagner, favoriser, organiser la mixité sociale et fonctionnelle pour ce secteur en accroche directe au centre village, de sorte qu'il contribue au soutien et au renforcement de la centralité.**

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

- Asseoir le rôle central du bourg (Objectif I.1)
- Diversifier l'offre d'habitat en termes de typologies et d'occupations (Objectif I.2)
- Favoriser les déplacements doux et prévoir les besoins en équipements (Objectif I.3)
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti (Objectif II.1)
- Sauvegarder l'offre de commerces et services de proximité (Objectif IV.1)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

**Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros
- Les industries
- Les entrepôts
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules\*,
- les garages collectifs de caravanes\*,
- Les carrières.

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

**Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement, compté à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition de constituer un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone,
- Une piscine (y compris couverte) par tènement, comptée à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition d'être liée à une habitation existante ou autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol\* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

**Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

**Mixité sociale :**

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable. Dans les secteurs concernés par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme, 50% de la surface de plancher\* sera affectée à du logement locatif social.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et Implantation des constructions

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'à l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Le long des **voies et emprises publiques**, les constructions pourront s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Les constructions s'implanteront sur **une limite séparative au moins** (ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas où il est possible de s'implanter sur limite et où un mur en pierre existant à la date d'approbation du PLU (2018) est implanté sur la limite séparative et afin de le préserver, les constructions devront s'implanter :
  - soit contre le mur à condition d'assurer sa préservation, notamment en phase de travaux. En cas de démolition accidentelle, le pétitionnaire devra le reconstruire à l'identique,
  - soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative où est implanté le mur.

### ***Hauteur des constructions***

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions **est limitée à 12 mètres**

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

Se reporter au titre 6.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 25 %.

Pour toute opération de plus de 3 logements, un espace collectif végétalisé sera créé (trame verte urbaine) de type espace de jeux, noue végétalisée, parking paysager drainant...

Les aires de stationnement et espaces collectifs nouvellement créés seront plantées d'arbres choisis en fonction de la nature du milieu et des expositions.

## 2.4 Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

### Les normes minima suivantes sont exigées :

#### Pour les constructions à usage d'habitation,

- 1 place par logement
- 1 place logement locatif social.

#### Pour les constructions à usage de restaurant et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place par tranche complète de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

#### Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux:

- 1 place par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

#### Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussinettes conformément aux dispositions ci-dessous.

Cette disposition s'applique aux opérations d'habitat collectif pour les logements et à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup> pour les autres types de constructions. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1,5 emplacement minimum par logement

Bureau, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics

1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m<sup>2</sup>.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le

ID : 038-213804156-20251212-MS\_2025\_01-AU

Berger  
Levrault

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie\* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de ~~telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour~~ pour ~~conservent la moindre surface~~ permettre ~~la moindre surface~~ de faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour ~~conservent la moindre surface~~ de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## 2. Desserte par les réseaux

### ***Eau :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

### ***Assainissement :***

#### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**.

#### **Eaux pluviales :**

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le terrain ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas de rejet au milieu récepteur, il doit être effectué avec un rejet à débit limité défini par le zonage d'assainissement, soit 5L/s/ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

#### **Eaux usées non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

## Caractéristiques de la zone

**Zone à urbaniser située en frange Nord du hameau ancien du Pardier, et destinée à assurer à terme, le développement de la commune, sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes.

Elle est concernée par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'urbanisation du secteur est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation».

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb, sauf stipulations contraires.

## L'esprit de la règle

**Organiser l'urbanisation et assurer l'intégration de ce secteur en accroche directe au cœur ancien du hameau du Pardier.**

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

- Diversifier l'offre d'habitat en termes de typologies et d'occupations (Objectif I.2)
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti (Objectif II.1)

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à usage de commerce et activités de service,
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules\*,
- les garages collectifs de caravanes\*,
- Les carrières.

### 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

#### **Sont admis sous conditions :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement, compté à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition de constituer un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone,
- Une piscine (y compris couverte) par tènement, comptée à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition d'être liée à une habitation existante ou autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol\* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2.1 Volumétrie et Implantation des constructions

#### **Volumétrie**

Dans la zone AUb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie du tènement.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'affectent pas le fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

#### ***Construction ne jouxtant pas la limite de propriété***

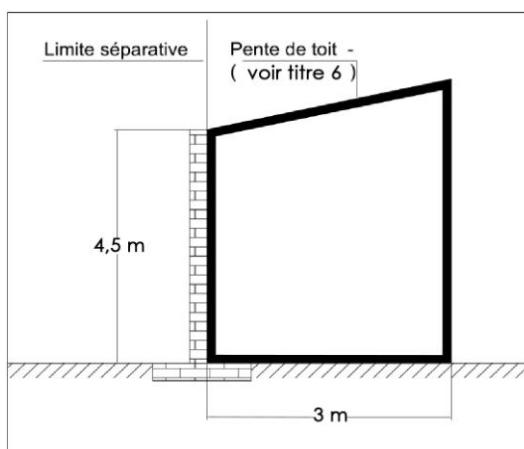
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

#### ***Construction « jouxtant » la limite de propriété***

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4,5 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-dessous.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



### ***Hauteur des constructions***

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres**

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses.

#### ***Ces limites ne s'appliquent pas :***

- aux dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

La surface du tènement doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 25 %.

Pour toute opération de plus de 3 logements, un espace collectif végétalisé sera créé (trame verte urbaine) de type espace de jeux, noue végétalisée, parking paysager drainant...

Les aires de stationnement et espaces collectifs nouvellement créés seront plantées d'arbres choisis en fonction de la nature du milieu et des expositions.

## 2.4 Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

**Les normes minima suivantes sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement
- 1 place logement locatif social.

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes conformément aux dispositions ci-dessous.

Cette disposition s'applique aux opérations d'habitat collectif pour les logements et à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup> pour les autres types de constructions. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m<sup>2</sup>

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1,5 emplacement minimum par logement

Bureau, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics

1 emplacement par tranche m<sup>2</sup> même incomplète de 100 m<sup>2</sup>.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le

ID : 038-213804156-20251212-MS\_2025\_01-AU

Berger Levrault

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie\* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de ~~telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour~~ pour ~~conservent la moindre superficie~~ de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### *Eau :*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

#### *Assainissement :*

##### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**.

##### Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le terrain ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas de rejet au milieu récepteur, il doit être effectué avec un rejet à débit limité défini par le zonage d'assainissement, soit 5L/s/ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

##### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

## **Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »**

---

## Caractéristiques de la zone

**Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

La zone comprend :

- **un secteur Aa** correspondant aux activités existantes en zone agricole,
- **un secteur Aco** à protéger qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune,
- **un secteur Ap**, à protéger en raison de ses fortes qualités patrimoniales et paysagères (séquences remarquables, points de vue)
- **un secteur Azh** à protéger lié à la présence des zones humides,
- **un sous-secteur Azh1** correspondant aux exploitations existantes dans les secteurs de zones humides où l'évolution des exploitations est autorisée sous conditions.

La zone A est concernée **des aléas faibles** (risque Bg sur le document graphique/constructible sous conditions) et **moyens** (risque RG sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **de glissements de terrain, des aléas faibles** (risque Bi'1 sur le document graphique/constructible sous conditions), **moyens et forts** (risque RI' sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **d'inondation de pied de versant**, par des **aléas moyens et forts** (risque RP sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **de chutes de pierres et de blocs**, par des **aléas faibles** (risque Bv sur le document graphique/constructible sous conditions), **moyens et forts** (risque RV sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **de ruissellement de versant et des aléas faibles** (risque RIA1 sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions), **moyens** (risque RIA2 sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **et forts** (risque RI sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **d'inondation de plaine**. Cf article 4 des dispositions générales.

La zone A et les secteurs Aco, Ap, Azh et Azh1 sont concernés par le PPRI de la Bourbre Moyenne (représenté par une hachure orange sur le document graphique). Cf article 4 des dispositions générales.

La zone A est concernée par des zones de travaux miniers. Cf article 4 des dispositions générales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

## L'esprit de la règle

**Préserver les terres agricoles au potentiel agronomique et accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.**

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti (Objectif II.1)
- Préserver le patrimoine végétal et paysager (Objectif II.2)
- Respecter le cycle de l'eau et prévenir les risques (Objectif III.1)
- Préserver les habitats naturels et leurs fonctionnalités (Objectif III.2)
- Assurer la pérennité de l'activité agricole (Objectif IV.2)
- Soutenir l'activité secondaire sur la commune (Objectif IV.3)
- Favoriser le développement touristique (Objectif IV.4)

## Article 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Sont interdites :**

- toutes les occupations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2,
- toute construction neuve et installation dans les secteurs Aco, Ap et Azh,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques implantés au sol.

**1-1-1 Pour les secteurs situés dans le périmètre du PPRi Bourbre Moyenne**, repérés au document graphique, se reporter au règlement du PPRi figurant en annexe du PLU.

**1-1-2 Dans les secteurs d'aléas forts d'inondation de pieds de versant/risque RI' et d'inondation de plaine/risque RI :**

**Tous les projets nouveaux** à l'exception de ceux admis aux articles 1-2-4 et 1-2-5 ci-après notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés aux articles 1-2-4 et 1-2-5,
- les aires de stationnement.

**1-1-3 Dans les secteurs d'aléas moyens et forts de glissements de terrain/risque RG, sont interdits :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

**1-1-4 Dans les secteurs d'aléas moyens et forts de chutes de pierres et de blocs/risque RP, sont interdits :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les aires de stationnement.

**1-1-5 Dans les secteurs d'aléas moyens et forts de ruissellement de versant/risque RV, sont interdits :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article
- Les exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- Les aires de stationnement.

**1-1-6 Dans les secteurs d'aléas faibles/risque Bi'1 et moyens/risque Bi'2 d'inondation de pied de versant :**

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les parties utilisables de constructions située sous le niveau de référence (+0,50 m par rapport au terrain naturel dans les secteurs d'aléas faible/risque Bi'1 et +1,00 m dans les secteurs d'aléas moyen/risque Bi'2),
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+0,50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau dans les secteurs d'aléas faibles,
- Les aires de stationnement dans les secteurs d'aléas moyens.

**1-1-7 Dans les secteurs d'aléas faibles/risque RIA1 et moyens/risque RIA2 d'inondation de plaine, sont interdits :****Tous les projets nouveaux** à l'exception de ceux admis à l'article 1-2-3 ci-après notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 1-2-3,
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau dans les secteurs d'aléas faibles.
- les aires de stationnement dans les secteurs d'aléas moyens.

**1-1-8 Dans les zones de travaux miniers identifiées sur le document graphique :**

- Toute construction neuve.

**1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions*****Sont admis sous réserve d'être situées dans la zone A à l'exception des secteurs Aa, Aco, Ap et Azh :***

- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole,
- Les annexes lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement,
- Les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement,
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les **changements de destination des constructions** identifiées au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et pour un usage d'habitation
- Les travaux suivants concernant les **constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> :
  - **la réfection\* et l'adaptation\*** des constructions dans la limite de 150 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*,
  - **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux,
  - **Les constructions à usage d'annexe**, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement compté à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition de constituer un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone.
  - **Une piscine** (y compris couverte) par tènement, comptée à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition d'être liée à une habitation existante ou autorisée dans la zone.

***Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Aa :***

- **Les travaux suivants** concernant les constructions existantes à **usage d'activité économique** à la date d'approbation du PLU et pour un usage d'activité économique sans changement de destination sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> :
  - **L'aménagement** des constructions dans le volume existant,

- **L'extension** des constructions dans la limite de 15% de l'emprise au sol\* existante et d'une seule extension par tènement.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le  existante et d'une seule

ID : 038-213804156-20251212-MS\_2025\_01-AU

**Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Aco :**

Les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la fonctionnalité écologique des milieux.

**Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Ap :**

Les travaux suivants concernant les **constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> :

- **la réfection\* et l'adaptation\*** des constructions dans la limite de 150 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*,
- **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux,
- **Les constructions à usage d'annexe**, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement, compté à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition de constituer un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone.
- **Une piscine** (y compris couverte) par tènement, comptée à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition d'être liée à une habitation existante ou autorisée dans la zone.

Les **changements de destination** identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et pour un usage d'habitation.

Les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Azh :**

- **Les affouillements et exhaussements de sol** s'ils sont liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole,
- **Les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants** en lien avec l'activité agricole,
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les **changements de destination** identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et pour un usage d'habitation.

**Sont admis sous réserve d'être situées dans le sous-secteur Azh1 :**

- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole,
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole,

- Les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants en lien avec l'activité agricole.

**1-2-1 Pour les secteurs situés dans le périmètre du PPRI Bourbre Moyenne**, repérés au document graphique, se reporter au règlement du PPRI figurant en annexe du PLU.

**1-2-2 Dans les secteurs d'aléas moyens et forts de chutes de pierres et de blocs/risque RP, les secteurs d'aléas moyens et forts de glissement de terrain/risque RG, les secteurs d'aléas moyens et forts de ruissellement sur versant/risque RV, sont admis :**

**a)** Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

**b)** Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

**c)** Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,

**d)** Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

**e)** Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

**f)** Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

**1-2-3 Dans les secteurs d'aléas faibles/risque RIA1 et moyens/risque RIA2 d'inondation de plaine, sont admis :**

**a)** Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

**b)** Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

**c)** Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

**d)** Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

**e)** Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

**f)** L'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle ;

**g)** Les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières préexistant sur le lieu de leur implantation ;

**h)** Les serres tunnels et leurs équipements ;

**i)** Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement,

**j)** Les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements, sans remblaiement ;

**k)** Les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue ;

**l)** Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

#### Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini au 4 des dispositions générales , ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé au-dessus du niveau de référence,
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence,
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes (Cf. chapitre 4 des dispositions générales),
- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment comprenant antérieurement un logement occupé par l'exploitant, le plancher du nouveau logement devra être situé au dessus du niveau de référence.

#### 1-2-4 Dans les secteurs d'aléas forts d'inondation de plaine/risque RI, sont admis :

En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre:

- Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposés : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques
- Sous réserve complémentaire que le Maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux : les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone ; les infrastructures (notamment les infrastructures de transport, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent

**En l'absence de digue de protection contre les inondations** ou à plus de 50 m ~~du pied~~ d'une telle digue côté terre, les exceptions suivantes :

Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

#### **Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :**

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

**Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes**, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité :

- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

**Sous réserve de l'absence de remblaiement**, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

**Les structures agricoles légères** sans équipement de chauffage fixe telles qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

**Les hangars agricoles ouverts** destinés à protéger une activité agricole préexistante sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et d'affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

**Les aménagements et exploitations temporaires** à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

#### Les Prescriptions applicables aux projets admis :

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 5 des dispositions générales, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence,
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes (Cf. article 5.3 des dispositions générales),
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.

#### **1-2-5 Dans les secteurs d'aléas forts d'inondation de pied de versant ou de remontée de nappe :**

**a)** Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

**b)** Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

**c)** les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

**d)** Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

**e)** Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

**f)** Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

**g)** Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

- h)** Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes de sécurité ;
- i)** Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- j)** Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements ;
- k)** Les structures agricoles légères.

#### Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini chapitre 4 des dispositions générales, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence,
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes (Cf. chapitre 4 des dispositions générales),
- les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de l'inondation de référence.

#### **1-2-6 Dans les secteurs d'aléas faibles de ruissellement de versant/risque Bv :**

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

#### **1-2-7 Dans les secteurs d'aléas faibles de glissements de terrains/risque Bg :**

- Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

### **1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **2-1 Implantation des constructions**

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entraînent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Le long des voies et emprises publiques**, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres**.

Le long des canaux gérés par le syndicat intercommunal des Marais cette distance est portée à 6 m.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des canaux gérés par le syndicat intercommunal des Marais.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.

### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

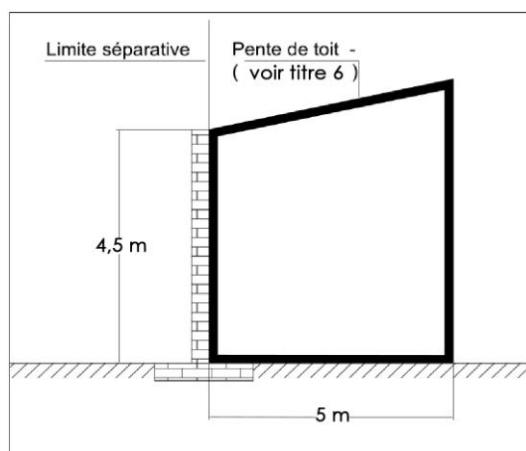
#### **Construction ne jouxtant pas la limite de propriété**

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à la limite séparative.

#### **Construction « jouxtant » la limite de propriété**

La construction des annexes dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4,5 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 5 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-dessous.

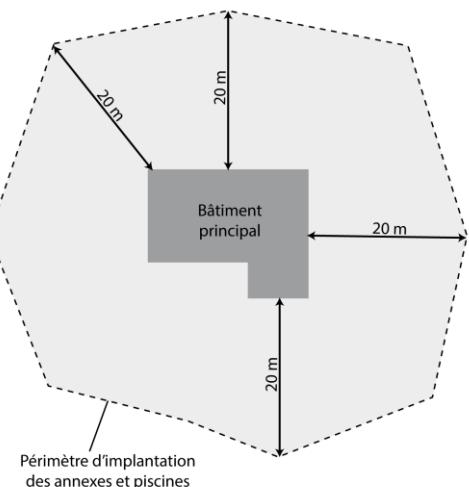


Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

### ***Implantation des constructions sur une même parcelle***

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.

En cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain, une implantation à une distance supérieure, sans dépasser 30 m, pourra être autorisée à condition d'être dûment démontrée.



## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres** pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur **est limitée à 15 mètres** pour les constructions à usage agricole.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses**

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif\*
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## 2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

## 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

## Ensemble à protéger

Les espaces et éléments végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

## 2-4 Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie\* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3-2 Desserte par les réseaux

#### Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant leur raccordement.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un **dispositif d'assainissement autonome**.  
L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la ~~topographie du terrain concerné~~.  
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le terrain ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas de rejet au milieu récepteur, il doit être effectué avec un rejet à débit limité défini par le zonage d'assainissement, soit 5L/s/ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## **Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N »**

---

## Caractéristiques de la zone

### Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

### La zone comprend :

- un secteur Nco à protéger qui s'inscrit dans le réseau écologique fonctionnel de la commune,
- un secteur Np à protéger en raison de ses fortes qualités patrimoniales et paysagères (châteaux et domaines remarquables),
- un secteur Npa où les activités de réception et d'animation culturelle sont autorisées sous conditions,
- un secteur Nzh à protéger en raison de la présence des zones humides.

La zone N est concernée par **des aléas faibles** (risque Bg sur le document graphique/constructible sous conditions), **moyens et forts** (risque RG sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) de **glissements de terrain, des aléas forts** (risque RI' sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **d'inondation de pied de versant**, par des **aléas moyens et forts** (risque RP sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) de **chutes de pierres et de blocs**, par des **aléas faibles** (risque Bv sur le document graphique/constructible sous conditions), **moyens et forts** (risque RV sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) de **ruissellement de versant et des aléas faibles, moyens et forts** (risque RI sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **d'inondation de plaine**. Cf article 4 des dispositions générales.

La zone N et les secteurs Nco et Nzh sont concernés par le PPRI de la Bourbre Moyenne (représenté par une hachure orange sur le document graphique). Cf article 4 des dispositions générales.

La zone N est concernée par des zones de travaux miniers. Cf article 4 des dispositions générales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

## L'esprit de la règle

### Préserver les terres agricoles au potentiel agronomique et accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti (Objectif II.1)
- Préserver le patrimoine végétal et paysager (Objectif II.2)
- Respecter le cycle de l'eau et prévenir les risques (Objectif III.1)
- Préserver les habitats naturels et leurs fonctionnalités (Objectif III.2)
- Soutenir l'activité secondaire sur la commune (Objectif IV.3)
- Favoriser le développement touristique (Objectif IV.4)

## Article 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Sont interdites :**

- Les constructions neuves à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerce et activité de services,
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article N 1-2,
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques implantés au sol.

#### **Sont interdits en sus des points ci-dessus :**

**1-1-1 Pour les secteurs situés dans le périmètre du PPRI Bourbre Moyenne**, repérés au document graphique, se reporter au règlement du PPRI figurant en annexe du PLU.

**1-1-2 Dans les secteurs d'aléas forts d'inondation de pied de versant/risque RI' :**

**Tous les projets nouveaux** à l'exception de ceux admis à l'article 1-2-6 ci-après notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 1-2-6,
- les aires de stationnement.

**1-1-3 Dans les secteurs d'aléas moyens et forts de glissements de terrain/risque RG, sont interdits :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

**1-1-4 Dans les secteurs d'aléas moyens et forts de chutes de pierres et de blocs/risque RP, sont interdits :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les aires de stationnement.

**1-1-5 Dans les secteurs d'aléas moyens de ruissellement de versant/risque RV, sont interdits :**

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- Les aires de stationnement.

**1-1-6 Dans les secteurs d'aléas faible, moyens et forts d'inondation de plaine/risque RI, sont interdits :**

**Tous les projets nouveaux** à l'exception de ceux admis à l'article 1-2-5 ci-après notamment :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 1-2-5,
- les aires de stationnement.

**1-1-7 Dans les zones de travaux miniers identifiées sur le document graphique :**

- Toute construction neuve.

## 1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

**Sont admis sous réserve d'être situées dans la zone N à l'exception des secteurs Nco, Np, Npa et Nzh :**

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> :
  - **la réfection\* et l'adaptation\*** des constructions dans la limite de 150 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*,
  - **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, d'une extension par tènement et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux,
  - **Les constructions à usage d'annexe**, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement, compté à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition de constituer un complément fonctionnel à une habitation existante ou autorisée dans la zone.
  - **Une piscine** (y compris couverte) par tènement, comptée à partir de l'approbation du PLU (2018) et à condition d'être liée à une habitation existante ou autorisée dans la zone.

**Sont admis sous réserve d'être situées dans les secteurs Nco et Nzh :**

Les **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la fonctionnalité écologique des milieux.

**Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Np :**

- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> :
  - **l'aménagement\*** des constructions dans leur volume, sans changement de destination,
  - **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.

**Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Npa :**

- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> :
  - le changement de destination dans le volume existant pour un usage d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être liées à l'activité de réception et d'animation culturelle

**1-2-1 Pour les secteurs situés dans le périmètre du PPRI Bourbre Moyenne**, repérés au document graphique, se reporter au règlement du PPRI figurant en annexe du PLU.

**1-2-2 Dans les secteurs d'aléas moyens et forts de chutes de pierres et de blocs/risque RP, les secteurs d'aléas moyens et forts de ruissellement de versant/RV, les secteurs d'aléas moyens et forts de glissement de terrain/risque RG, sont admis :**

a) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

**b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :**

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

**c) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées**

**d) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :**

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

**e) Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :**

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

**f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.**

**1-2-3 Dans les secteurs d'aléas faibles de ruissellement de versant/risque Bv :**

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.
- Le camping caravane est autorisé si mise hors d'eau.

**1-2-4 Dans les secteurs d'aléas faibles de glissements de terrains/risque Bg :**

- Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffusion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

**1-2-5 Dans les secteurs d'aléas faibles, moyens et forts d'inondation de plaine/risque RI, sont admis :**

**En présence de digue de protection contre les inondations**, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre:

- Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques
- Sous réserve complémentaire que le Maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :
  - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone ;
  - les infrastructures (notamment les infrastructures de transport, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent

**En l'absence de digue de protection contre les inondations** ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions suivantes :

Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées

Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

#### **Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :**

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

**Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes**, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité :

- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

**Sous réserve de l'absence de remblaiement**, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

**Les structures agricoles légères** sans équipement de chauffage fixe telles qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

**Les hangars agricoles ouverts** destinés à protéger une activité agricole préexistante sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

**Les aménagements et exploitations temporaires** à condition que toutes les **dispositions techniques soient prises** pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

### Les Prescriptions applicables aux projets admis :

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini au chapitre 4 des dispositions générales, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence,
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes (Cf. chapitre 4 des dispositions générales),
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence.

#### **1-2-6 Dans les secteurs d'aléas forts d'inondation de pied de versant ou de remontée de nappe/risque RI' :**

**a)** Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

**b)** Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

**c)** les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

**d)** Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

**e)** Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

**f)** Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

**g)** Les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :

- aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
- approvisionnement en eau,
- maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
- défense contre les inondations,
- lutte contre la pollution,
- protection et conservation des eaux souterraines,
- protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
- aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.

**h)** Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

**i)** Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;

- j) Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
- k) Les structures agricoles légères.

#### Prescriptions applicables aux projets admis

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini chapitre 4 des dispositions générales, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence,
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes (Cf. chapitre 4 des dispositions générales),
- les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de l'inondation de référence.

### 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 2-1 Implantation des constructions

#### ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entraînent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Le long des voies et emprises publiques**, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres**.

Le long des canaux gérés par le syndicat intercommunal des Marais cette distance est portée à 6 m.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

#### ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

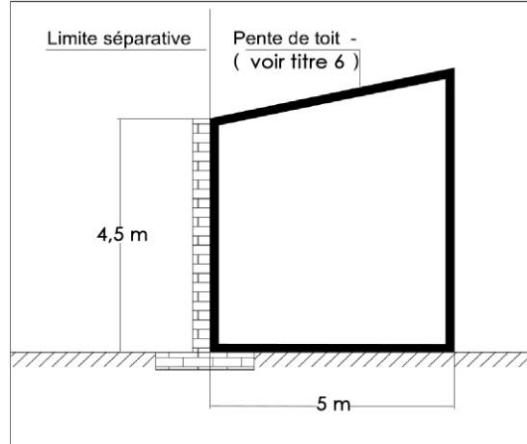
#### **Construction ne jouxtant pas la limite de propriété**

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à la limite séparative.

## Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des annexes dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 5 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-dessous.

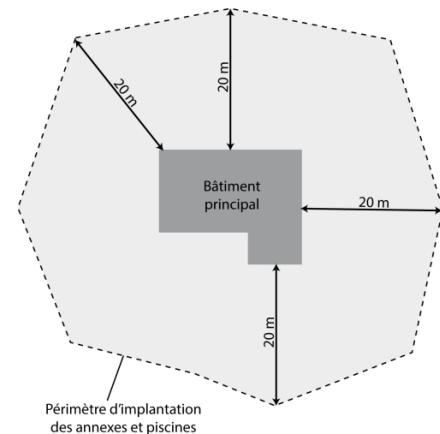


Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de **2 m** des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

## Implantation des constructions sur une même parcelle

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.

En cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain, une implantation à une distance supérieure, sans dépasser 30 m, pourra être autorisée à condition d'être dûment démontrée.



## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions est limitée à **8 mètres**.

Pour les constructions à usage **d'annexe\***, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Toutefois, ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre en présence de toitures terrasses**.

### Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*,

- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## 2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

## 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

### Espaces boisés classés

Au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

## 2-4 Stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

## Article 3 : équipements et réseaux

### 3-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),

- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Voirie\*** :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## **3-2 Desserte par les réseaux**

---

#### **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

#### **Assainissement :**

##### Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité est obligatoire**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant leur raccordement.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas de rejet au milieu récepteur, il doit être effectué avec un rejet à débit limité défini par le zonage d'assainissement, soit 5L/s/ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

##### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

## **Titre 6 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

L'article R111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Des fiches-conseil (implantation et volumétrie, composition des façades, traitement des parements, menuiseries et fermetures, modification des toitures, clôtures) sont jointes au plan local d'urbanisme.

Un nuancier est joint au règlement, il est l'unique référence pour les couleurs d'enduits, de menuiseries et de toiture.

Il est fortement recommandé, préalablement à tout dépôt de projet, de rencontrer l'architecte conseil de la commune.

#### Lecture du présent article

*Cet article est divisé en deux parties :*

**PARTIE 1 – Un règlement qui concerne toutes les constructions exceptés les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux, ainsi que leurs extensions ou annexes, repérés en rouge sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.**

**PARTIE 2 - Les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux, ainsi que leurs extensions ou annexes, repérés en rouge sur le document graphique au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.**

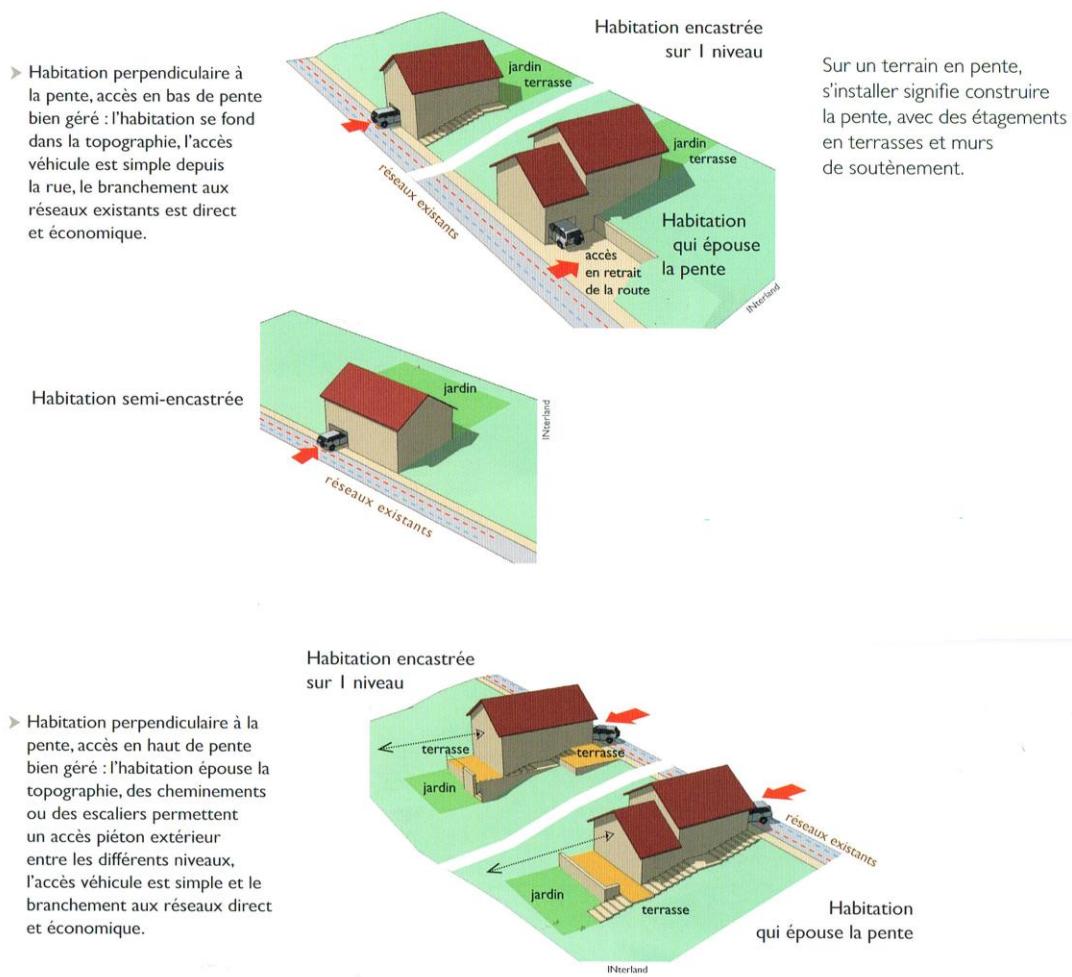
## PARTIE 1 : constructions autres que patrimoniales

Le règlement ci-dessous concerne :

Toutes les constructions, exceptés les bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux, ainsi que leurs extensions et annexes, repérés en rouge sur le doucement graphique au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

### Orientation / implantation :

- L'orientation Sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. L'implantation du bâti devra respecter la topographie existante présente avant la construction.

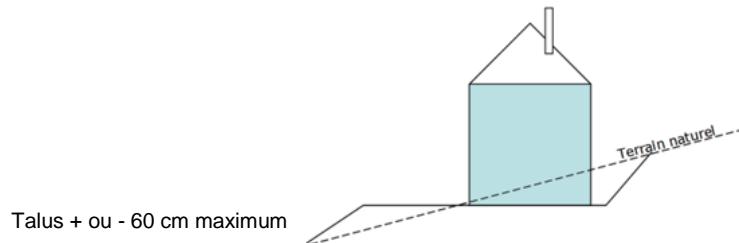


*Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.*

*Source : « Bien construire son habitation » Pays de Bièvre Valloire. Illustration : Interland.*

- Leurs implantations tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et

remblais. Cette hauteur pourra être de 1,00 m si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse. Les enrochements sont interdits.



*Calcul de la hauteur de remblais ; le plan masse sera côté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.*

## Architecture :

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les constructions devront être traitées avec le maximum de simplicité en volume, en cohérence avec le style traditionnel local de plan rectangulaire ou carré. Les constructions à volumes multiples, décrochements en plan ou toiture sont interdites.

Les annexes (garages, abris de jardin, vérandas ...) seront préférentiellement intégrées au volume/bâtiment principal. Des différenciations de volumétrie entre les différents corps de bâtiments (bâtiment principal, annexes, et extension) sont autorisées, dans un objectif d'évocation de l'organisation des bâtiments anciens entre eux.

## TOITURE / COUVERTURE

Les toitures seront de forme simple, à deux ou quatre pans. Le faîte sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100%. Les toitures terrasses (pente de 0%) sont aussi acceptées. En zone UA et dans le secteur UCa les toitures terrasses seront limitées aux seuls bâtiments de liaisons pour préserver le caractère de la zone (tissu bâti ancien prédominant). Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction d'annexes ou d'extension en continu avec le bâtiment existant.

Pour les bâtiments publics, les bâtiments agricoles ou industriels, les annexes et les extensions, les pentes seront comprises entre 20% et 70%.

Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons. Cette règle ne concerne pas les bâtiments inférieurs à 20 m<sup>2</sup>.

Les couvertures seront en tuiles. Pour les annexes dont l'emprise est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les tuiles sont préconisées. Des couvertures différentes pourront être autorisées.

Les extensions de type vérandas ou pergolas pourront avoir des aspects de toitures différents.

Dans tous les cas, les extensions devront s'intégrer à la construction initiale de façon harmonieuse.

Les bâtiments agricoles pourront avoir des couvertures autres qu'en tuile à condition de respecter les teintes du nuancier.

Pour les couleurs des tuiles se référer au nuancier.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont dans le même plan que le pan de la toiture et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Leur implantation en toiture devra être en lien avec la composition de la façade. Ils seront de préférence rassemblés et positionnés dans le tiers inférieur de la toiture. Ils seront placés préférentiellement dans la partie la moins visible depuis l'espace public. Leur teinte sera sombre et uniforme, de finition mate.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront collectives.

## FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

Se référer obligatoirement au nuancier de couleurs consultable en mairie pour le choix des couleurs.

### **Les enduits**

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noirâtres, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

Se référer obligatoirement au nuancier de couleurs consultable en mairie pour le choix des couleurs.

### **Les bardages**

Les bardages seront couleur bois naturel ou peint. Les lasures sont interdites.

### **Les menuiseries**

Les menuiseries en bois seront couleur bois naturel ou peintes. Les lasures sont interdites.

### **Les portes de garage**

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

### **Les volets**

Les volets seront de préférence battants.

Les volets battants seront de type Dauphinois ou à persiennes (pour prolonger l'architecture traditionnelle). Les volets battants à barres et écharpes (en Z) sont interdits. Les persiennes peuvent se replier dans l'embrasure des ouvertures.

Les volets roulants devront avoir leur coffre intégré au percement, non visible et sans débord sur le nu de la façade. Pour les volets roulants le blanc et le blanc cassé sont interdits.

Les brise-soleils extérieurs seront traités comme les volets roulants.

### **Les garde-corps**

Les garde-corps seront de forme simple et sobre (pas de galbes, de torsades, etc..).

### **Les enseignes**

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.

Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande particulière en mairie.

## **AUTRES ELEMENTS**

### **Les clôtures**

Il n'est pas obligatoire de clore.

Les clôtures sur les espaces publics n'excéderont pas 1,50 m de haut. Les clôtures sur espaces publics seront constituées par des grilles sur mur (1,00 m) ou des grilles seules ou des murs seuls (1,00 m minimum). Les murettes (murs de moins de 1,00 m de haut) et tout autre type de clôtures non décrits précédemment sont interdits. Les clôtures sur les espaces publics peuvent être implantées en retrait de l'espace public.

Pour les clôtures qui ne sont pas sur les espaces publics, sont autorisés en complément aux types décrits pour les clôtures sur espaces publics :

- Les haies à condition qu'elles ne soient pas de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui séchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans les fiches-conseil.
- Les grillages.

Les clôtures qui ne sont pas sur espaces publics ne devront pas excéder 1,80 m de haut.

Les brise-vues (panneaux ou tout élément en matériaux naturels ou en plastique) sont interdits sur l'espace public.

Les clôtures traditionnelles existantes en pierres sèches devront être conservées dans la mesure du possible, et restaurées dans le respect de l'aspect d'origine. Certaines sont repérées comme des éléments patrimoniaux au règlement graphique, elles sont à préserver. Il conviendra de limiter les percements pour la réalisation d'accès à travers ces murs repérés.

Dans toutes les zones du PLU, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Dans les secteurs Aco et Nco, la structure des clôtures devra en plus assurer la libre circulation de la faune sauvage.

### **Les portails**

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront identiques.

### **Les éléments techniques**

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boitiers techniques, boites aux lettres ...) sera encastré.

Les pompes à chaleur seront placées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public :

- En façade, elles seront implantées en cohérence avec la composition de façade et des ouvertures. Si elles sont posées sur des toitures-terrasses, elles devront être intégrées à des éléments d'architecture
- Au sol, elles devront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

En bordure de voie publique, elles devront être habillées par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques au sol sont autorisés pour un usage privé à condition que la surface des panneaux ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup> et qu'ils soient implantés dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation et à 2 mètres minimum des limites séparatives et des voies et emprises publiques.

En dehors de cet usage seuls les projets d'implantation au sol relevant de l'intérêt général sont autorisés à condition d'être réalisés sur des espaces n'ayant aucune vocation agricole ou naturelle (exemple : site de l'ancienne décharge).

### **Les abords**

Les panneaux solaires installés au sol devront être intégrés au contexte et situés dans la parcelle de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Le règlement ci-dessous concerne exclusivement :

**Les bâtiments et les ensembles bâtis et leurs abords repérés en rouge sur le document graphique au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs extensions ou annexes.**

### Les objectifs :

Ce règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments désignés au règlement graphique du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L151-19 du code de l'urbanisme). Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments (grands volumes simples, fonctionnels et sobres, composition des façades, formes des ouvertures, éléments architecturaux particuliers, etc.) et de leurs abords immédiats.

Ce règlement concerne donc les réhabilitations des logements existants ainsi que les transformations d'anciens commerces, de granges ou de dépendances autrefois agricoles et les annexes et extensions existantes ou futures de ces bâtiments.

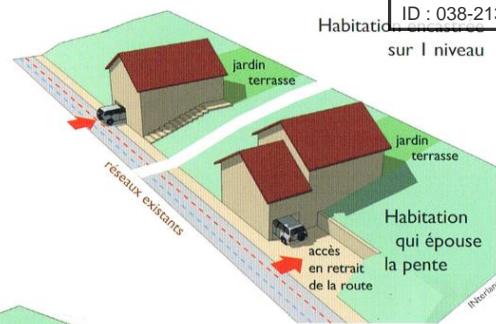
**C'est la fonction qui doit s'adapter au bâtiment et non le contraire. Les évolutions du bâti devront mettre en évidence les usages premiers du bâtiment (habitation, grange, etc.) et mettre en évidence les dispositifs originels du bâti.** En cas de changement de destination (de grange à habitation par exemple), le programme prévu doit pouvoir se réaliser par une simple adaptation du bâtiment (au niveau des ouvertures essentiellement). Si les transformations induites devaient amener à dénaturer la construction existante, l'autorisation pourra être refusée.

### Orientation / implantation :

- L'aspect et la volumétrie des bâtiments patrimoniaux est à préserver, les extensions ne se feront pas au détriment de la façade principale. Elles seront réalisées du côté de la partie la moins visible de l'espace public.
- Les extensions et annexes seront des volumes simples et la composition de façade de l'extension ou de l'annexe devra composer avec le bâti existant.
- L'orientation Sud sera privilégiée pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période hiver combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été.
- L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être prévue de façon à limiter son impact en terme d'économies de ressources, de réduction des nuisances, de qualité de vie et d'adaptation à l'environnement (y compris déneigement, entretien ...). Ainsi, l'implantation des garages et des aires de stationnement sera prévue le plus proche de l'accès au terrain.
- Les constructions et les accès s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

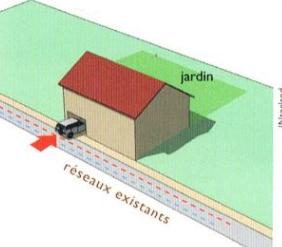
Habitation  
sur 1 niveau

➤ Habitation perpendiculaire à la pente, accès en bas de pente bien géré : l'habitation se fond dans la topographie, l'accès véhicule est simple depuis la rue, le branchement aux réseaux existants est direct et économique.

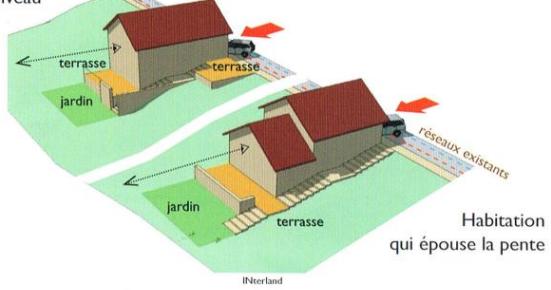


Sur un terrain en pente, s'installer signifie construire la pente, avec des étages en terrasses et murs de soutènement.

Habitation semi-encastree

Habitation encastrée  
sur 1 niveau

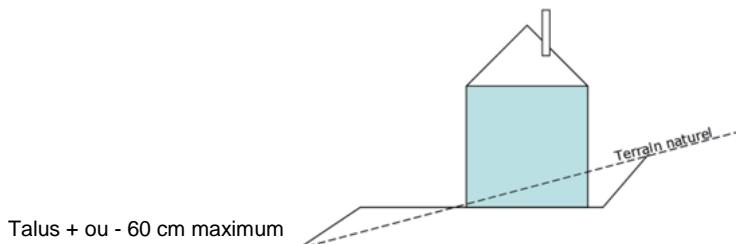
➤ Habitation perpendiculaire à la pente, accès en haut de pente bien géré : l'habitation épouse la topographie, des cheminements ou des escaliers permettent un accès piéton extérieur entre les différents niveaux, l'accès véhicule est simple et le branchement aux réseaux direct et économique.



*Exemple d'accès à la parcelle ou au garage au plus près de la route, pour minimiser les chemins d'accès, pour préserver le jardin et limiter les coûts. Ces principes sont également valables sur des terrains plats.*

Source : « Bien construire son habitation » Pays de Bièvre Valloire. Illustration : Interland.

- Les implantations des constructions nouvelles tiendront compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.
- Les murs de soutènement seront préférés aux talus. Si des talus s'avèrent nécessaires, ils devront être engazonnés, se rapprocher des formes naturelles de la pente et ne pas dépasser 0,60 m tout comme l'ensemble des déblais et remblais. Cette hauteur pourra être de 1,00 m si des murs de soutènement sont choisis pour créer un effet de terrasse. Les enrochements sont interdits, les gabions sont acceptés.



*Calcul de la hauteur de remblais ; le plan masse sera côté en 3 dimensions (altimétrie comprise). Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.*

## Architecture :

On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche. Les annexes et extensions devront être traitées sous la forme de volumes simples, en cohérence avec le bâtiment patrimonial. Des différenciations de volumétrie entre les différents corps de bâtiments (bâtiment principal, annexes, et extension) sont autorisées, dans un objectif d'évocation de l'organisation des bâtiments anciens entre eux.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine) : pour ce qui concerne les anciennes dépendances ou, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- être sobres : ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles, étrangères ou bourgeoises anachroniques pour les anciennes fermes et granges, toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, étrangères ou anachroniques pour les autres bâtiments (maison de village, ancien commerce avec vitrine, etc.)

La restauration des bâtiments respectera la lecture de la volumétrie originelle : dimensions et organisation / ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, toiture, etc.

Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés : décors de toiture et de façade (notamment les encadrements et pierres d'angle saillantes ou dessinées), volets dauphinois, autres éléments de décors (lambrequins, etc.)....

Les constructions et tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes, savoyardes... ou étrangères) sont interdits. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, ouvertures en arc, etc.). Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

## TOITURE / COUVERTURE

Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : pas de changement de forme, de pente, de nombre de pans. Les avancées de toit reposant sur des consoles seront conservées dans leurs dimensions (longueur de l'avance, section des bois, etc.) et leur aspect. Les chevrons apparents en sous face ne seront pas coffrés.

Pour les annexes et extensions, les pentes seront comprises entre 20% et 70%.

Les couvertures seront en tuiles écailles ou canal ou mécaniques à côtes losangées ou non si c'est le cas au moment de la réhabilitation de bâtiment.

La couleur des couvertures sera de teinte terre cuite rouge vieilli ou rouge-brun.

Les chéneaux et descente d'eau seront d'aspect zinc.

Les extensions de type vérandas ou pergolas pourront avoir des aspects de toitures différents.

Dans tous les cas, les extensions devront s'intégrer à la construction initiale de façon harmonieuse.

Les conduits de cheminée seront intégrés dans les volumes intérieurs et non positionnés sur les murs extérieurs.

Les cheminées existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.

Concernant les annexes et extensions, les toitures à deux pans inversés sont interdites, les toitures terrasses seront limitées aux seuls bâtiments de liaisons. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de construction en continu avec le bâtiment existant et lorsqu'elles s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les débords de toitures ne sont pas obligatoires sur limite parcellaire. En cas de débord de toiture, ils seront de 0,50 m minimum à l'égout de toiture en rives et / ou en pignons. Cette règle pourra être adaptée dans le cas d'annexes ou d'extension de petites dimensions bien intégrées dans le volume de la construction et avec le bâti environnant.

Seuls les châssis de toit sont autorisés ainsi que les lucarnes de petites dimensions et isolées. S'il y a plusieurs ouvertures sur un versant, elles seront alignées horizontalement. Les autres lucarnes, chiens assis ou autres ouvertures en excroissance sont interdits sauf là où ils préexistent.

Les lucarnes existantes, si elles sont traditionnelles, devront être conservées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être regroupés. Ils sont autorisés si le dispositif est intégré dans la pente de toiture, de préférence dans son épaisseur, mais une surépaisseur de 20 cm pourra être admise. La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Ils devront être placés à distance des arêtiers et du faitage afin de préserver la charpente originelle. Les capteurs seront de préférence rassemblés et positionnés dans le tiers inférieur de la toiture. Leur teinte sera sombre et uniforme, de finition mate, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement. En aucun cas ils ne devront apparaître comme des éléments de superstructures rapportés au bâti ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis l'espace public ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes seront placées dans les parties communes.

## FACADES

Les façades seront sobres. Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être.

Les couleurs vives, les couleurs lumineuses, le blanc et le blanc cassé sont interdits.

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

Se référer obligatoirement au nuancier de couleurs consultable en mairie pour le choix des couleurs.

Les décors peints seront préservés ou restaurés.

Dans le cas de parements en pierres de taille appareillées, les joints seront refaits au mortier (préconisé en chaux naturelle) en prenant soin de ne pas abîmer l'arrête des pierres.

Dans le cas de pierres de chaînes d'angle et d'encadrement d'ouvertures, l'enduit doit venir mourir sur la pierre (attention : pas de retrait, de détourage de pierre, de surépaisseur).

L'isolation par l'extérieur sur les bâtiments en pierre non enduits à l'origine n'est pas souhaitable.

Les enduits à la chaux sont conseillés d'une manière générale car ils laissent le bâtiment respirer évitant ainsi les problèmes d'humidité et préservent les pierres.

Les joints traités en creux et les enduits saillants par rapport aux encadrements de portes et fenêtres sont interdits.

### **Les enduits**

L'aspect de surface sera « uniforme » avec un état de surface fin permettant de prolonger l'esthétique traditionnelle et favorisant une meilleure durabilité.

Les enduits de façades projetés gros ou tyroliens jetés à la truelle (empâtements grossiers) ou écrasés qui retiennent les salissures, accrochent les poussières, les graisses et présentent rapidement des surfaces noircies, sont interdits. Les enduits de façades seront réalisés talochés, grattés fins, frottés fins ou lissés.

Se référer obligatoirement au nuancier de couleurs consultable en mairie pour le choix des couleurs.

### **Les bardages**

Les bardages seront couleur bois naturel ou peint. Les lasures sont interdites.

### **Ouvertures en façades**

La forme des ouvertures existantes et l'alignement des ouvertures doivent être conservés. Si elles ont été transformées elles pourront retrouver leur forme initiale à déterminer selon la composition de la façade. Les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés.

De nouvelles ouvertures pourront être autorisées en pignon ou en façade arrière, sous réserve qu'elles s'alignent sur les ouvertures existantes et qu'elles suivent une composition régulière et rythmée. Les linteaux seront alignés, les baies seront superposées. Toute nouvelle ouverture sera verticale selon les ouvertures présentes dans les bâtiments d'habitation traditionnels de la commune.

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises s'il est démontré qu'elles s'intègrent dans une réflexion architecturale d'ensemble.

La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (par exemple une fenêtre) doit s'adapter à la forme de la baie (elle doit occuper la totalité du percement ancien) et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (par exemple une ancienne porte de grange ou une ancienne vitrine).

### **Ouvertures des anciennes parties d'habitation**

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence restaurées plutôt que changées. Elles seront composées soit de deux battants à carreaux (3 à 4 carreaux par battant) ou d'un seul battant avec un seul carreau. Les fenêtres ne seront pas implantées en profondeur, mais à une vingtaine de centimètres environ de nu du mur extérieur.

Les portes seront des modèles de porte classiques, traditionnels, pleins ou vitrés en partie supérieure. Les modèles de porte standard « de style » ou de type « anglo-saxon » sont interdits.



OUI

NON

NON

*Les portes de type traditionnel avec vitrage ou non sont autorisées, les portes à effet de style ou de type anglo-saxon (porte de droite) sont interdites.*

#### **Transformation des vitrines, portes de granges ou d'étables en ouvertures d'habitation**

La mise en œuvre d'une menuiserie dans une baie existante (exemple ancienne porte charretière ou ancienne vitrine) doit s'adapter à la forme de la baie et permettre la lisibilité de sa fonction originelle (conservation de la porte et menuiserie en fond de tableau).

L'ensemble du dispositif doit être positionné en retrait du nu extérieur du mur (30 cm maximum).

Tout rétrécissement en maçonnerie est interdit.

#### **Les menuiseries**

Les fenêtres seront peintes (meilleure durabilité dans le temps et système traditionnel de protection du bois), les autres menuiseries (porte de grange, porte d'entrée) seront couleur bois naturel ou peintes. Les lasures sont interdites.

#### **Les portes de garage**

Dans le cas où la porte de garage serait implantée à l'alignement sur rue, tout devra être mis en œuvre pour minimiser son impact visuel et sa connotation potentiellement péjorative par ses proportions, ses matériaux et son traitement de surface. Ainsi, les portes de garage seront de même aspect et couleur que les autres menuiseries.

#### **Les volets**

Les volets s'inspireront des modèles traditionnels de la commune (cf. fiches-conseil). Ils seront de préférence battants. Les volets roulants ne sont pas souhaités. S'ils étaient nécessaires, ils seront placés sur les parties non visibles de l'espace public et les caissons devront être intégrés au mieux, sans saillie sur le nu de la façade (coffre intégré au percement). Les couleurs blanc et blanc cassé sont interdites. Les brise-soleils extérieurs sont autorisés pour les extensions et annexes.

Les brise-soleils extérieurs seront traités comme les volets roulants.

Les volets battants seront de type Dauphinois ou à persiennes (pour prolonger l'architecture traditionnelle). Ils s'inspireront des modèles traditionnels de la commune. Les volets battants à barres et écharpes (en Z) sont interdits. Les persiennes peuvent se replier dans l'embrasure des ouvertures.

Lorsque cela correspond à des dispositions d'origine ou pour garder l'élégance de certaines ouvertures, les occultations peuvent être installées à l'intérieur (volets intérieurs).

#### **Les garde-corps**

Les garde-corps seront de forme simple et sobre (pas de galbes, de torsades, etc.).

#### **Les enseignes**

Dans le cas où la destination (commerce, activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être intégrée à l'autorisation d'urbanisme ou faire l'objet d'une demande particulière, être sobre, de dimension limitée et respecter le contexte urbain et patrimonial, l'architecture et la composition du bâtiment.

## **AUTRES ELEMENTS**

#### **Les clôtures**

Il n'est pas obligatoire de clore.

Lorsqu'elles seront souhaitées, les clôtures sur espaces publics devront permettre de conserver un lien visuel entre l'espace public et l'habitation, ainsi la partie de clôture située au-dessus de 1,00 m de haut sera obligatoirement transparente. Les clôtures sur les espaces publics n'excéderont pas 1,50 m de haut. Les clôtures sur espaces publics seront constituées par des grilles sur mur (1,00 m) ou des grilles seules ou des murs seuls (1,00 m minimum). Les murettes (murs de moins de 1,00

m de haut) et tout autre type de clôtures non décrits précédemment sont interdits. Les clôtures sur les espaces publics peuvent être implantées en retrait de l'espace public.

Pour les clôtures qui ne sont pas sur les espaces publics, sont autorisés en complément aux types décrits pour les clôtures sur espaces publics :

- Les haies à condition qu'elles ne soient pas de résineux (comme les thuyas), ou monospécifiques, ou à hautes tiges. Il y a lieu de rechercher de préférence le mélange de plusieurs essences végétales locales, à feuilles caduques (qui tombent en hiver) ou marcescentes (qui séchent mais ne tombent pas en hiver). Une liste d'essences végétales locales est précisée dans les fiches-conseil.
- Les grillages.

Les clôtures qui ne sont pas sur espaces publics ne devront pas excéder 1,80 m de haut.

Les brise-vues (panneaux ou tout élément en matériaux naturels ou en plastique) sont interdits sur l'espace public.

Les clôtures traditionnelles existantes en pierre sèches devront être conservées dans la mesure du possible et restaurées dans le respect de l'aspect d'origine. Certaines sont repérées comme des éléments patrimoniaux au règlement graphique, elles sont à préserver. Il conviendra de limiter les percements pour la réalisation d'accès à travers ces murs repérés.

Dans toutes les zones du PLU, la structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.). Dans les secteurs Aco et Nco, la structure des clôtures devra en plus permettre, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.

### ***Les portails***

Les portails doivent s'ouvrir soit vers l'intérieur de la propriété, soit en mode coulissant. Les hauteurs des portails, poteaux de portail et des clôtures seront identiques.

### ***Les éléments techniques***

L'ensemble des éléments techniques (coffrets gaz/électricité/..., boitiers techniques, boîtes aux lettres ...) sera intégré à l'architecture et sera encastré. Les pompes à chaleur et climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public :

- En façade, elles seront implantées en cohérence avec la composition de façade et des ouvertures. Si elles sont posées sur des toitures-terrasses, elles devront être intégrées à des éléments d'architecture
- Au sol, elles devront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

En bordure de voie publique, elles devront être habillées par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques au sol sont autorisés pour un usage privé à condition que la surface des panneaux ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup> et qu'ils soient implantés dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation et à 2 mètres minimum des limites séparatives et des voies et emprises publiques.

En dehors de cet usage seuls les projets d'implantation au sol relevant de l'intérêt général sont autorisés à condition d'être réalisés sur des espaces n'ayant aucune vocation agricole ou naturelle (exemple : site de l'ancienne décharge).

### ***Les abords***

Les panneaux solaires installés au sol devront être intégrés au contexte et situés dans la parcelle de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

## **Titre 7 : Définitions**

---

## Adaptation

Voir aménagement.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025

Reçu en préfecture le 16/12/2025

Publié le

ID : 038-213804156-20251212-MS\_2025\_01-AU

Berger  
Levrault

## Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>, ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m<sup>2</sup> sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance.

## Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

## Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

## Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

## Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

## Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...). Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

## Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation),

lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou que la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

### Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

### Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

### Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieurs à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

### Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

### Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

## Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du ~~bâtiment jusqu'au terrain~~ naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

## Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

## Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

## Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

## Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

## Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain\*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain\* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains\* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

## Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c du code de l'urbanisme).

## Voirie

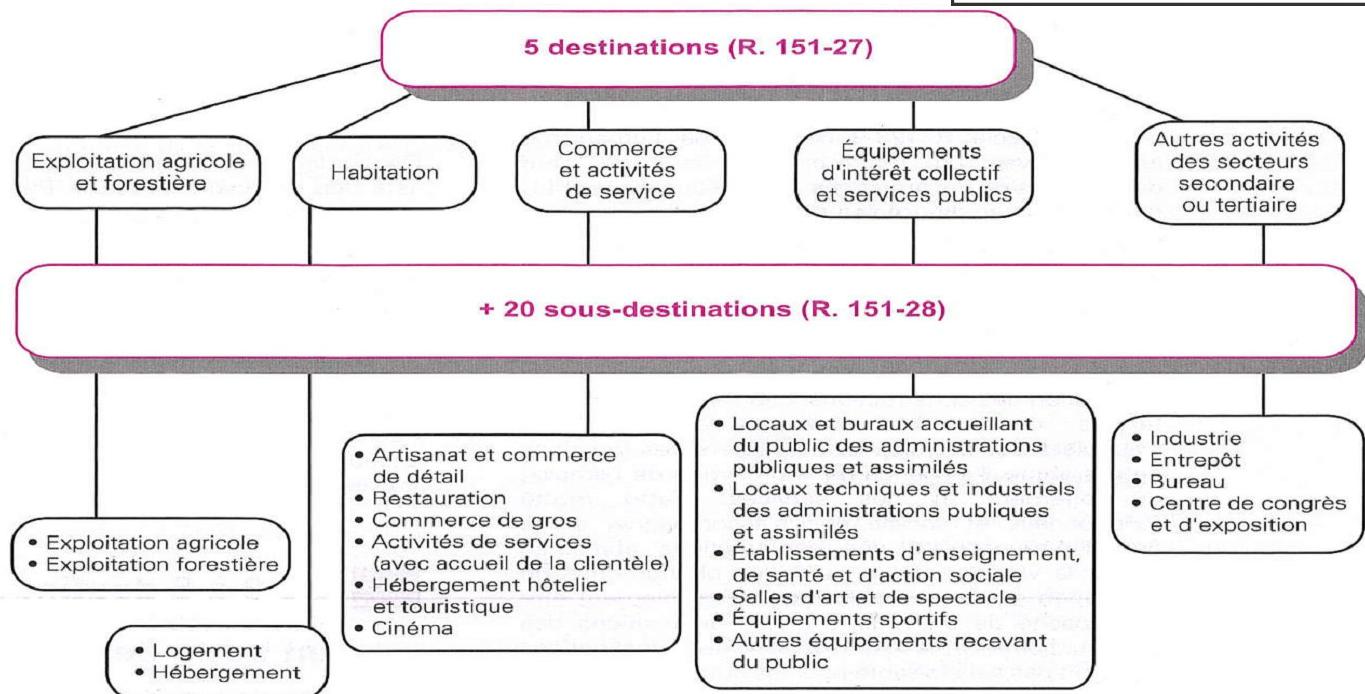
La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

## **Titre 8 : Destinations et sous-destinations**

---



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1<sup>er</sup> de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2<sup>°</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « **Equipement d'intérêt collectif et services publics** ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.