



Révision n°1 Pièce n°6 : Règlement écrit



Elaboration du PLU 0-0
Révision n°1 1-0

Approuvée par délibération du conseil municipal le 26 juin 2009
Prescrite par délibération du conseil municipal le 29 juin 2020
Arrêtée par délibération du conseil municipal le 9 juin 2023
Enquête publique du 12 février au 13 mars 2024 inclus
Approuvée par délibération du conseil municipal le

Vu pour être annexé à l'arrêté du maire en date du 21 décembre 2023

Le Maire : A. ROBERT



Sommaire

<u>Titre 1 : Préambule et Lexique</u>	p 2
Chapitre 1 : Préambule	p 3
Chapitre 2 : Lexique	p 5
<u>Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</u>	p 7
Chapitre 1 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	p 8
Chapitre 2 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	p 12
Chapitre 3 – Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme pour l'application des articles 1 et 2 et du changement de destination	p 15
Chapitre 4 – Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements	p 17
Chapitre 5 – Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division foncière	p 17
Chapitre 6 – Les risques	p 18
<u>Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines</u>	p 22
Dispositions applicables à la zone UA	p 23
Dispositions applicables à la zone UB	p 29
Dispositions applicables à la zone Ui, et à son sous-secteur Uic	p 36
Dispositions applicables à la zone UL et à son sous-secteur ULh	p 43
<u>Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u>	p 48
Dispositions applicables aux zones 1AU	p 49
<u>Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles</u>	p 55
Dispositions applicables à la zone A	p 56
Dispositions applicables au sous-secteur AP	p 65
Dispositions applicables aux secteurs Ai, Ai1, Ai2, Ai3, Ai4, Ai5 (STECAL)	p 72
<u>Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles</u>	p 77
Dispositions applicables à la zone N	p 78
Dispositions applicables aux secteurs Nt1 et Nt2 (STECAL)	p 85

Titre 1 : Préambule et Lexique

CHAPITRE 1. PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Marcel.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont 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.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

- zones urbaines à dominante d'habitat : **UA, UB**
- zones urbaines destinées à l'accueil d'équipements collectifs ou d'intérêt collectif : **UL et le sous-secteur ULh,**
- zones urbaines à dominante d'activités : **Ui et le sous-secteur Uic.**

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles ont essentiellement pour but de permettre le développement de nouveaux quartiers à vocation résidentielle principale.

Les Zones Agricoles (A)

Sont 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.

*La zone A comprend 1 sous-secteur **Ap** qui correspond aux emprises agricoles présentant des enjeux de protection (paysage, intérêt environnemental). Cette zone qui conserve une vocation agricole ne pourra néanmoins pas être le support d'urbanisation à caractère agricole.*

*La zone A regroupe 4 secteurs **Ai** (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitée) : ces secteurs correspondent aux emprises d'activités économiques implantées de manière isolée au sein de l'espace rural. Cette Identification va permettre d'autoriser une évolution encadrée des activités identifiées.*

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

*La zone N comprend également 2 secteurs **NT** (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitée) qui correspondent aux emprises de 2 activités à vocation touristique et de loisirs. Cette identification a pour but de permettre une évolution ou une diversification des activités existantes de manière encadrée.*

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est autorisé, autorisé sous condition ou interdit. Ces dispositions se déclinent autour de 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité** : que puis-je construire ou aménager ?
- 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère** : comment construire ou aménager pour prendre en compte l'environnement ?
- 3 – Equipements et réseaux** : quelles sont les obligations de raccordement aux différents réseaux ?

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- *Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou OAP,*
- *Les secteurs concernés par des emplacements réservés ou ER,*
- *Les éléments boisés (réseau bocager, espaces boisés) à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,*
- *Les zones humides et cours d'eau recensés et validés par la CLE,*
- *Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,*
- *Les zones concernées par un risque inondation défini dans le cadre du PPRi ou Plan de Prévention des Risques Inondation de L'Oust,*
- *Les zones concernées par un risque inondation défini dans le cadre de l'Atlas des zones inondables de La Claie,*
- *Les reculs à respecter aux abords des routes départementales conformément au règlement de la voirie départementale,*
- *Les secteurs présentant un intérêt archéologique reconnu transmis par les services de la DRAC,*
- *Les secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme,*
- *Le linéaire commercial protégé au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, ... etc.*

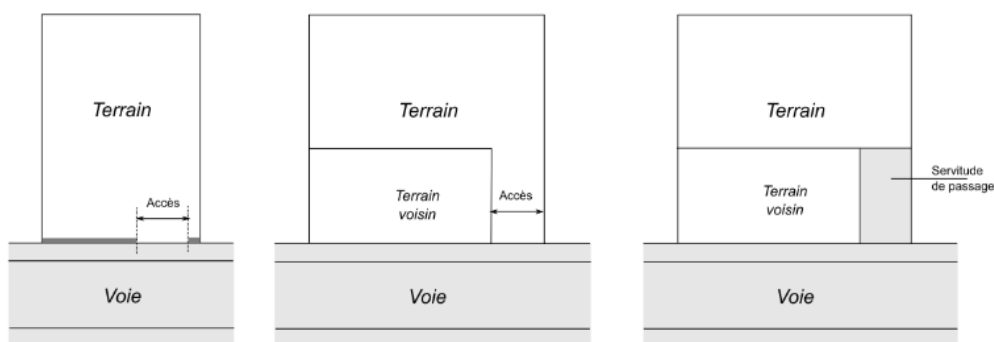
Le présent document est constitué :

- *d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),*
- *de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),*
- *de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement.*

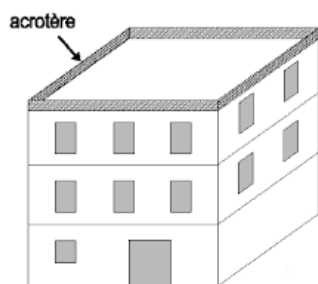
CHAPITRE 2. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Accès : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.



Acrotère : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la toiture terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



Annexe : Une annexe est une construction secondaire, détachée de la construction principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Les piscines correspondent à des annexes.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Sont également assimilées à des constructions les yourtes, tiny-houses, ... etc.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Changement de destination : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (*habitation, commerce et activités de service, ...*) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords

et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

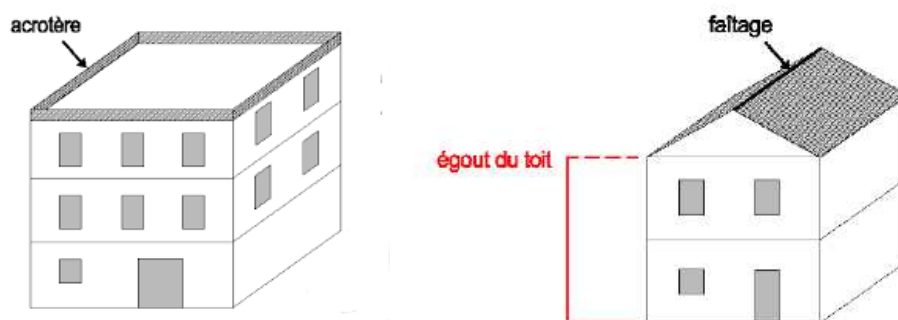
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond suivant la règle édictée soit au faîtage, à l'égout de la toiture de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

CHAPITRE 1 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1 - Les articles règlementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTES DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

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 R111-4

« 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. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R111-26

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de 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. »

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire

2 - Les Servitudes d'Utilité Publiques

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation et l'occupation des du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU (Pièce n°7 B – servitudes d'utilité publique).

3 - Les réglementations communales spécifiques

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les règles des lotissements dès lors qu'ils sont toujours en vigueur conformément au code de l'urbanisme.

4 - Les périmètres de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU conformément à la délibération du conseil municipal.

5-Patrimoine archéologique

Les services de la DRAC rappelle que protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire communal relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le plan et la liste transmis par le service Archéologie de la DRAC ont été annexés au présent PLU. Ils ont également été reportés sur le règlement graphique à titre d'information.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme :

- réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les services de la DRAC rappelle aussi la possibilité donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées sur le tableau et délimitées sur le document graphique joints.

Les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous, en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement :

- **Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III :**
 - **article R.523-1 du Code du patrimoine**

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- **article R.523-4 du Code du patrimoine**

« Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

- 1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,
- 2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares. »

- **article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)**

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

- article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

- article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

- article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

- **Code de l'urbanisme**

- article R.111-4 du Code de l'urbanisme**

- « 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. »

- **Code de l'environnement**

- article L.122-1 du Code de l'environnement**

- « Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

- **Code pénal**

- article 322-3-1, 2° du Code pénal**

- « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

- Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

- Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

6 -Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

L'article L.152-5 a été modifié par la loi patrimoine par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105 (relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine)

Ne sont pas concernés :

- Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine,
- Les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code,
- Les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code,
- Les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

7 -Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

8 -Permis de démolir

Est soumise au permis de démolir, la démolition de tout bâtiment conformément à la délibération du conseil municipal.

9 -Edification des clôtures

En dehors des zones agricoles, l'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration préalable et à l'obtention d'une décision favorable, conformément à la délibération du conseil municipal.

Rappel : Ne sont pas soumises à déclarations préalables les clôtures agricoles.

10 -Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier.

La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (*Code Général de la Propriété des Personnes Publiques*) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.* »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation ».

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (4 hectares). L'article 311-12 du code forestier indique que le seuil limite pour la demande d'autorisation de défrichement est fixé par département.

Dans le Morbihan le seuil est fixé à 2,5 hectares.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1 - Eléments identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Le plan de zonage du PLU identifie les haies bocagères et les espaces boisés et les représente par un figuré ou une trame spécifique. Ils sont identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, les alignements d'arbres, les espaces boisés identifiés seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée :

- *aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, assurer la gestion hydraulique, protéger les paysages et préserver la biodiversité ;*
- *à la mise en place de mesures compensatoires.*

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (linéaire ou surface), et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur.

2 - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est également conditionné à l'avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments implantés en zone agricole du PLU, et la CDPNS pour les bâtiments implantés en zone naturelle du PLU.

3 - Zones humides

Les zones humides validées par la CLE sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (*SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015*), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

Rappels :

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, et complété par l'arrêté du 24 juillet 2019 portant sur la création de l'office français de la biodiversité et dans lequel les zones humides sont de nouveau définies par un caractère alternatif des critères de sols et de végétation.

Cela signifie que tout dossier d'aménagement déposé doit faire l'objet en amont de diagnostics zones humides (carottages, ...) sur toute l'emprise du projet afin de s'assurer de l'absence de zones humides. La DDTM et le SAGE Vilaine doivent être informés de tout projet envisagé en zone humide.

4 - Protection des cours d'eau

L'objectif écologique et paysager pour les limites parcellaires donnant sur ces milieux est de ne pas entraver la circulation des espèces dans et le long des cours d'eau, de permettre aux berges de garder un caractère le plus naturel possible et de limiter les risques de pollution.

Il convient donc de :

- *Respecter une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau. Ces périmètres de sécurité, hors bâti existant s'il y a, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau,*
- *Protéger l'intégrité de la végétation des berges : permettre l'entretien courant, mais interdire les coupes à blanc ou les aménagements à proximité qui menaceraient le maintien de la végétation,*
- *Interdire le comblement des mares, plans d'eaux, rus et fossés ou espaces en eau,*
- *Pour les limites parcellaires en contact avec les cours d'eau et plans d'eau, les clôtures seront constituées de grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.) ménageant suffisamment de perméabilité pour la petite faune. »*

Rappels :

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le document graphique n'est pas exhaustif. Cela signifie que tout dossier d'aménagement doit s'assurer de l'absence et de la bonne localisation des cours d'eau.

5 - Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

6 - Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques définies sur chacun des secteurs.

7 - Ouvrages RTE – lignes électriques

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports « HTB » faisant l'objet d'un report au niveau de la carte et apparaissant dans la liste des servitudes (pièce n°7B). Ils rentrent dans la catégorie des ouvrages spécifiques en tant qu'« ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif », et en tant qu'« ouvrages exceptionnels » (en particulier concernant les pylônes).

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis sur l'ensemble du territoire, et RTE a la possibilité de les modifier et ou les surélever pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

Rappels : Les services de RTE doivent être consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir ou de permis de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage afin qu'ils puissent vérifier la compatibilité des projets de construction avec la présence de leur ouvrage.

Les services de RTE doivent également être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin d'assurer la compatibilité des projets avec la présence de nos ouvrages au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixés par les articles R.554-1 et suivant du code de l'environnement.

Concernant les servitudes, les interdictions, les obligations d'informer RTE, ..., liées à ces lignes, se reporter à l'annexe 7B.

8 - Préservation et développement de la diversité commerciale au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

Au niveau du règlement graphique, la commune de Saint-Marcel a défini des linéaires au niveau desquels doit être préservé la diversité commerciale. Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sera encadré.

CHAPITRE 3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS (R 151-27 DU CODE DE L'URBANISME)	SOUS-DESTINATIONS (R 151-28 DU CODE DE L'URBANISME)
Exploitation agricole et forestière	<p>Exploitation agricole cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p>
	<p>Exploitation forestière cette sous destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules, et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
Habitation	<p>Logement cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p>
	<p>Hébergement cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou des foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail cette sous destination 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 et de services.</p>
	<p>Restauration cette sous destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>
	<p>Commerce de gros cette sous destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente directe pour une clientèle professionnelle.</p>
	<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle cette sous destination recouvre les constructions destinées 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.</p>
	<p>Hotels cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p>

<p>Commerce et activités de services (suite)</p>	<p>Autres hébergements touristiques <i>cette sous destination recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</i></p>
	<p>Cinéma <i>cette sous destination recouvre les constructions 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.</i></p>
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population.</p> <p>L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.</p>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public, ou ne prévoient qu'un accueil limité au 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.</i></p>
	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <i>cette sous destination 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 industrielles concourant à la production d'énergie.</i></p>
	<p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale <i>cette sous destination 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.</i></p>
	<p>Salles d'art et de spectacles <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, les musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</i></p>
	<p>Equipements sportifs <i>cette sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</i></p>
	<p>Autres équipements recevant du public <i>cette sous destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de cultes, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</i></p>

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<p>Industrie <i>cette sous destination 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.</i></p>
	<p>Entrepôt <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</i></p>
	<p>Bureau <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</i></p>
	<p>Centre de congrès et d'exposition <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</i></p>

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (*et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement*) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Le PLU autorise l'application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 6 - LES RISQUES :

1 : Le risque inondation / PPRi de l'Oust

Les abords de L'Oust sont concernés par un risque inondation qui a été défini dans le cadre du PPRi de L'Oust. Un règlement spécifique est applicable sur les zones identifiées comme inondables par le PPRi.

Se référer au règlement joint en annexe 7B – Servitudes d'Utilité publique.

2 : Le risque inondation / Atlas des zones inondables de la Claie

Les abords de La Claie sont également concernés par un risque inondation qui a été défini dans le cadre de l'Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine (*document validé en janvier 2007*).

L'atlas des zones inondables s'inscrit dans la démarche menée par l'Etat en termes de prévention des risques d'inondation qui repose sur l'information des populations, la maîtrise de l'urbanisation, et la préservation des zones naturelles d'expansion des crues.

Rappel : 6 objectifs et 46 dispositions du PGRI fondent la politique de gestion du risque inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions. Certains concernent plus particulièrement la commune.

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines :

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle. Dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes et selon des prescriptions définies par les documents d'urbanisme ou les PPR visant notamment à préserver la sécurité des personnes

- *les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;*
- *les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;*
- *les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;*
- *les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;*
- *les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;*
- *les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;*
- *les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.*

Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Dans les zones de choc de vagues, directement soumises à l'action des vagues en aléa fort ou très fort, un principe strict d'interdiction sera recherché, y compris pour les extensions ou la démolition-reconstruction de bâti existant dans la mesure où celui-ci y est directement menacé de destruction.

Disposition 1-2 : *Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines en interdisant la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets.*

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;
- les réglages sans apports extérieurs ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1.

Les mouvements de terre cités précédemment, selon leur importance, restent soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, voire, le cas échéant, à la législation relative aux installations classées, aux sites ou à l'urbanisme.

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque :

Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses :

À défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm. Pour les submersions marines, à titre conservatoire, ces seuils sont pris en compte aussi pour tout secteur non urbanisé compris dans l'enveloppe de l'aléa à l'horizon 2100.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1.1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1.1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1.1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable. De plus, en fonction des conditions locales, dans les secteurs déjà fortement urbanisés, des opérations de comblement de dents creuses pourront être envisagées. L'ensemble de ces opérations donneront lieu à des prescriptions et notamment si ces projets prévoient la construction de logements, ceux-ci devront obligatoirement intégrer la réalisation d'une zone refuge.

En outre :

- les clôtures seront ajourées pour permettre l'écoulement des eaux en cas de crue,
- les piscines non couvertes sont autorisées à condition qu'un balisage particulier soit mis en place (mât de marquage, démontable et visible) afin de signaler sa présence aux secours en cas d'intervention.

Par mesure de précaution, il est important de recommander aux pétitionnaires de prévoir certaines dispositions constructives par rapport au risque d'inondation (vulnérabilité des biens et des personnes) :

- le 1er niveau fonctionnel sol fini sera situé au moins à la côte de référence permettrai de ne pas avoir d'eau à l'intérieur du bâtiment ;
- la surélévation des équipements lourds de type compteur électrique, chaudière fuel/gaz, générateur de stockage d'énergie renouvelable, ... de 50 cm, par rapport à la cote du 1er niveau fonctionnel sol fini, permettrai le maintien du chauffage et la production d'eau chaude ;

- la pose de 2 disjoncteurs (1 pour la partie du projet située zone inondable et 1 pour le reste du projet) placés au 1er étage permettrait de séparer les 2 réseaux électriques descendants en cas d'inondation du RDC ;
- la surélévation des prises électriques d'au moins 30 cm, par rapport à la cote du 1er niveau fonctionnel sol fini, assurerait une pérennité de l'installation ;
- l'utilisation des matériaux pour les sols, les murs hydrofugés et les ouvertures (porte d'entrée, baie vitrée, etc....) résistantes à l'eau permettrait de minimiser l'infiltration de l'eau à l'intérieur du logement.
- l'installation de clapets anti-retour de canalisation permettrait d'éviter les remontées d'eau sale en cas de crue.

Lors de la construction d'une maison d'habitation, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, ... en zone inondable, ces recommandations permettent de réduire considérablement la vulnérabilité des biens et des personnes et d'optimiser l'investissement financier aux conséquences possibles d'une crue plus importante.

3 : Le risque sismicité

La commune de Saint-Marcel est située en zone de sismicité faible (niveau 2 / faible), sur la carte délimitant ces risques sur le territoire national, en application du décret ministériel du 22 octobre 2010.

Les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement).

Se référer aux dispositions de la notice jointe en annexes au dossier de PLU – annexe 7C- Risques connus

4 : Le risque Retraits / gonflements des argiles

La majeure partie du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. Il existe 3 niveaux de risques : faible, moyen, fort.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, en application de l'article 68 de la Loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort, une étude géotechnique est désormais obligatoire avant toute construction.

Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées

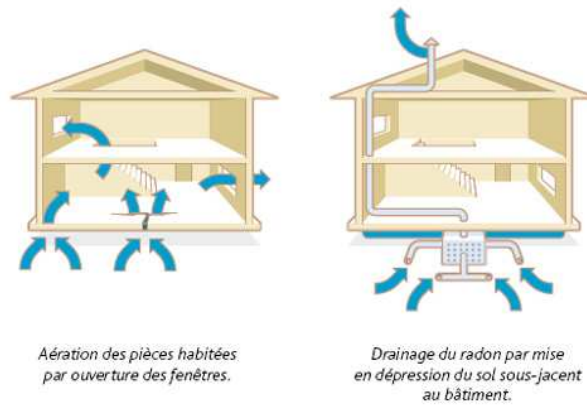
Se référer aux dispositions de la notice jointe en annexes au dossier de PLU – annexe 7C- Risques connus

5 : Le risque radon

Saint-Marcel présente un potentiel radon de catégorie 3 (risque fort).

La concentration en radon peut être réduite par deux types d'actions :

- celles qui visent à empêcher le radon de pénétrer à l'intérieur en assurant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.), en mettant en surpression l'espace intérieur ou en dépression le sol sous-jacent ;
- celles qui visent à éliminer, par dilution, le radon présent dans le bâtiment, par aération naturelle ou ventilation mécanique, améliorant ainsi le renouvellement de l'air intérieur.



Les deux types d'actions sont généralement combinés. L'efficacité d'une technique de réduction doit toujours être vérifiée après sa mise en œuvre, en mesurant de nouveau la concentration en radon. La pérennité de la solution retenue devra également être vérifiée régulièrement (*environ tous les 10 ans*).

Se référer aux dispositions de la notice jointe en annexes au dossier de PLU – annexe 7C- Risques connus

6 : Risque transport de matières dangereuses

7 : Risque de rupture de barrage

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

La zone urbaine est dite « zone U ».

« Elle correspond aux 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. »

Elle est constituée de 4 secteurs et un sous-secteur :

UA,

UB,

Ui et son sous-secteur Uic,

UL et son sous-secteur ULh.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère du secteur UA :

La zone UA correspond au centre historique du bourg de Saint-Marcel.

Rappels :

*La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement).*

*La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque radon de niveau 3**, il est recommandé de mettre en place une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et les établissements recevant du public.*

Règles applicables au secteur UA :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UA - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UA – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Au niveau du linéaire commercial identifié à protéger au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions présentant une sous-destination « artisanat et commerce de détail », « restauration » est interdit si la nouvelle destination est l'« habitation ».

Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date de la cessation de la dernière activité existante, leur changement de destination peut être admis.

Sont également interdites les constructions, installations, extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerces de gros,*
- *Cinéma à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Autres hébergements touristiques,*
- *Autres équipements recevant du public à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et à l'exception de la sous-destination Bureau.*

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UA – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,*
- *les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*
- *les chenils.*

UA - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**UA – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont admises les constructions présentant les sous destinations « Autres équipements recevant du public » et « Cinéma » sous réserve que les activités envisagées restent compatibles avec la fonction résidentielle.

UA – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UA - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UA – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...*).

La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal.

UA – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres maximum de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion,
- ainsi que pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Le retrait de 2 mètres pourra également être réduit dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion,
- ainsi que pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UA - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UA – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Les annexes telles que abris de jardins, garages, ... ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence une teinte sombre.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, en revanche, le dépôt d'une déclaration préalable et l'obtention d'une décision favorable est obligatoire avant toute édification.

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent) et de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

La hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

Ne sont pas admises les clôtures en plaques moulées ajourées ou non les parpaings apparents d'une hauteur supérieure à 0,50 m.

En façade et sur les voies et emprises publiques, les plaques en béton et les parpaings non enduits ou peints sont interdits.

En façade et sur les voies et emprises publiques, la hauteur de la partie pleine ne doit pas excéder 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être acceptée pour tenir compte et s'harmoniser avec la clôture mitoyenne.

Un dépassement des règles de hauteur pourra être accordé en cas de terrains pentus.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UA – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UA - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

UA – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Les surfaces imperméabilisées devront représenter au maximum 70% de l'unité foncière.

Un dépassement de ce taux pourra être accepté à condition que le pétitionnaire gère en quantité et en qualité la maîtrise des eaux pluviales.

UA – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

UA – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

UA - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé la création de 1 place de stationnement par logement créé.

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UA – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UA - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UA – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UA – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère du secteur UB :

La zone UB correspond aux développements contemporains du centre-bourg.

Rappels :

*La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement).*

*La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque radon de niveau 3**, il est recommandé de mettre en place une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et les établissements recevant du public.*

Règles applicables au secteur UB :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UB - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UB – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites les constructions, installations et extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Artisanat et commerce de détail,*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Hôtels,*
- *Autres hébergements touristiques*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,*
- *Cinéma,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services public à l'exception de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
- *Industrie,*
- *Entrepôt,*
- *Bureaux à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,*
- *Centre de congrès et d'exposition,*

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UB – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,*
- *les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,*

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.
- les chenils.

UB - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UB – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureau » à condition :

- qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation,
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la fonction résidentielle,
- que l'offre de stationnement existante ou à créer répondent aux besoins de l'activité.

UB – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UB - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UB – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...*).

La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal.

UB – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE*3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Le retrait de 2 mètres pourra également être réduit dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UB - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UB – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiment de France.

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Les annexes telles que abris de jardins, garages, ... ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence une teinte sombre.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, en revanche, le dépôt d'une déclaration préalable et l'obtention d'une décision favorable est obligatoire avant toute édification.

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent) et de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

La hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

Ne sont pas admises les clôtures en plaques moulé ajourées ou non les parpaings apparents d'une hauteur supérieure à 0,50 m.

En façade et sur les voies et emprises publiques, les plaques en béton et les parpaings non enduits ou peints sont interdits.

En façade et sur les voies et emprises publiques, la hauteur de la partie en pleine ne doit pas excéder 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être acceptée pour tenir compte et s'harmoniser avec la clôture mitoyenne.

Un dépassement des règles de hauteur pourra être accordé en cas de terrains pentus.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UB – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UB - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

UB– 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Les surfaces imperméabilisées devront représenter au maximum 60% de l'unité foncière.

Un dépassement de ce taux pourra être accepté à condition que le pétitionnaire gère en quantité et en qualité la maîtrise des eaux pluviales.

UB – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

UB – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

UB - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé l'aménagement de 2 places de stationnement par logement créé.

En cas d'évolution du logement, le projet devra être conçu de manière à préserver un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UB – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UB - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UB – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UB– 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI ET AU SOUS-SECTEUR UIC

Caractère des zones Ui

Les zones Ui correspondent aux emprises urbanisées de la zone économique « Tirpen – La Pavioitaie ». Elle accueille une diversité d'activités (*industrielles, commerciales, services, ...*).

La zone Ui a pour objectif d'accueillir prioritairement des activités industrielles, artisanales et de services.

Un sous-secteur Uic a été créé de manière à permettre l'implantation d'activités commerciales (*zone commerciale de périphérie identifié dans le DAAC du SCOT*) en plus des activités traditionnellement accueillies dans les zones d'activités.

Rappels :

La commune de Saint-Marcel étant concernée par un risque sismique de niveau 2, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement).

La commune de Saint-Marcel étant concernée par un risque radon de niveau 3, il est recommandé de mettre en place une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et les établissements recevant du public.

Règles applicables à la zone Ui et à son sous-secteur Uic :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UI - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UI – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En zone Ui sont interdites toutes les nouvelles constructions, installations et extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Restauration,*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
- *Hôtels,*
- *Autres Hébergement touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services public à l'exception de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,*
- *Centre de congrès et d'exposition.*

En zone Uic sont interdites toutes les nouvelles constructions, installations et extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Autres hébergements touristiques,*
- *Salle d'art et de spectacles,*
- *Equipements sportifs,*
- *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels, et Cinéma à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,*
- *Centre de congrès et d'exposition,*

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UI- 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,*
- *les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

UI- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UI – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En zone Ui :

Les surfaces ou halls d'exposition permettant à un fabricant ou à un artisan de présenter un assortiment ou la totalité des produits ou services proposés, et offrant éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur, aux conditions suivantes :

- *d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,*
- *que cette surface d'exposition n'excède pas 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère,*
- *de ne pas être réalisée préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.*

En zone Uic :

Sont admises les nouvelles constructions présentant les sous destinations Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Restauration, Commerce de gros, Hôtel et Cinéma, à condition que leur surface de plancher soit comprise entre 300 et 4000 m².

UI – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION		INTERDICTION		SOUJETS A CONDITION	
		U _I	U _{Ic}	U _I	U _{Ic}	U _I	U _{Ic}
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	X		
	Exploitation forestière			X	X		
Habitation	Logement			X	X		
	Hébergement			X	X		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail					X	X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros	X					X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Hôtels			X			X
	Autres hébergements touristiques			X	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	X			
	Salles d'art et de spectacles			X	X		
	Equipements sportifs			X	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		X	X			
	Industrie	X	X				
	Entrepôt	X	X				
	Bureau	X	X				
	Centre de congrès et d'exposition			X	X		

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UI - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UI – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

UI – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE*3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques***En zone U_I :**

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 m minimum de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

En zone U_{Ic} :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 m minimum de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

En zones Ui et Uic :

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m minimum en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UI - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UI – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES****4.1.1. Principes généraux**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (*briques creuses, parpaings, ... etc.*) est strictement interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, en revanche, le dépôt d'une déclaration préalable et l'obtention d'une décision favorable est obligatoire avant toute édification.

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée de grilles soudées en panneaux teintés, doublées éventuellement d'une haie composée d'essences mixtes à caractère champêtre ou floral.

La teinte des grilles soudées en panneaux sera de même teinte que celle des piquets.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*). Une hauteur plus importante peut-être autorisée en cas de nécessités particulières de protection.

4.1.3. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UI – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UI - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UI – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

UI – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Les surfaces imperméabilisées devront représenter au maximum 85% de l'unité foncière.

Un dépassement de ce taux pourra être accepté à condition que le pétitionnaire gère en quantité et en qualité la maîtrise des eaux pluviales.

UI– 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

UI – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

UI - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UI- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UI – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UI – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article R.1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UI – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UI – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère du secteur UL et de son sous-secteur ULh

La zone UL correspond aux emprises accueillant les différents équipements communaux ou d'intérêt collectif. Un sous-secteur a été créé pour l'emprise de la maison de retraite.

Rappels :

*La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement).*

*La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque radon de niveau 3**, il est recommandé de mettre en place une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et les établissements recevant du public.*

Règles applicables au secteur UL et de son sous-secteur ULh

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UL - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UL – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En zone UL, sont interdites toutes les nouvelles constructions, installations et extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Commerces et activité de services,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.*

En zone ULh, sont interdites toutes les nouvelles constructions, installations et extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Logement,*
- *Artisanat et commerce de détail,*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Hôtels,*
- *Autres hébergements touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.*

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UL – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée en dehors des zones dédiées,*
- *les dépôts de véhicules hors d'usage et de déchets en dehors des zones prévues à cet effet,*

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.

UL - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UL – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présentant une sous-destination Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que leur activité soit liée à une activité médicale ou para-médicale.

UL – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION		INTERDICTION		SOUMIS A CONDITION	
		UL	ULH	UL	ULH	UL	ULH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	X		
	Exploitation forestière			X	X		
Habitation	Logement			X	X		
	Hébergement		X	X			
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail			X	X		
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Hôtels			X	X		
	Autres hébergements touristiques			X	X		
	Cinéma			X	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			X		
	Salles d'art et de spectacles	X			X		
	Equipements sportifs	X			X		
	Autres équipements recevant du public	X			X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X	X		
	Entrepôt			X	X		
	Bureau			X	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X	X		

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

UL – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- *lorsqu'une construction existante est implantée en-deçà du retrait, son extension est autorisée sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion*

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- *lorsqu'une construction existante est implantée en-deçà du retrait, son extension est autorisée sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite séparative.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion*

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UL - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (*briques creuses, parpaings, ...etc.*) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UL – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UL - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UL – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

UL – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Les surfaces imperméabilisées devront représenter au maximum 40% de l'unité foncière.

Un dépassement de ce taux pourra être accepté à condition que le pétitionnaire gère en quantité et en qualité la maîtrise des eaux pluviales.

UL – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

UL – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

UL - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UL - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UL – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UL – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UL - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UL – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

UL – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

UL – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Rappels :

*La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement).*

*La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque radon de niveau 3**, il est recommandé de mettre en place une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et les établissements recevant du public.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère du secteur 1AU

La zone « 1 AU » est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir prioritairement des logements.

La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Leur aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement d'ensemble.

Règles applicables au secteur 1AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AU - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AU – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Artisanat et commerce de détail,*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Hôtels,*
- *Autres hébergements touristiques*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,*
- *Cinéma,*
- *Équipements d'intérêt collectif et services public à l'exception de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
- *Industrie,*
- *Entrepôt,*
- *Bureaux à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,*
- *Centre de congrès et d'exposition,*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AU – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules,*
- *les dépôts de ferrailles, de déchets, ou de matériaux divers,*
- *Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires aux aménagements, à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits,*
- *les chenils.*
- *les installations classées pour la protection de l'environnement.*

1AU - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1AU – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ou « bureau » à condition :

- qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation,
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la fonction résidentielle,
- que l'offre de stationnement existante ou à créer répondent aux besoins de l'activité.

1AU – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1AU - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1AU – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...).

La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal.

1AU – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes de type abris de jardin dont l'emprise est inférieure à 20 m² : ces dernières pourront s'implanter en limite séparative ou respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à cette limite.

Des implantations différentes peuvent également être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques* ...) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Les annexes telles que abris de jardins, garages, ... ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence une teinte sombre.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, en revanche, le dépôt d'une déclaration préalable et l'obtention d'une décision favorable est obligatoire avant toute édification.

Si une clôture est édifiée. Son aspect, ses dimensions et les matériaux utilisés doivent tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Ne sont pas admises les clôtures en plaques moulées ajourées ou non les parpaings apparents d'une hauteur supérieure à 0,50 m.

En façade et sur les voies et emprises publiques, les plaques en béton et les parpaings non enduits ou peints sont interdits.

En façade et sur les voies et emprises publiques, la hauteur de la partie pleine ne doit pas excéder 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être acceptée pour tenir compte et s'harmoniser avec la clôture mitoyenne.

Leur hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres. En revanche, un dépassement des règles de hauteur pourra être accordé en cas de terrains pentus.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent) est interdite.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

1AU – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

1AU – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Les surfaces imperméabilisées devront représenter au maximum 60% à l'échelle de l'opération.

Un dépassement de ce taux pourra être accepté à condition que le pétitionnaire gère en quantité et en qualité la maîtrise des eaux pluviales.

1AU – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

1AU – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé l'aménagement de 2 places de stationnement par logement créé.

En cas d'évolution du logement, le projet devra être conçu de manière à préserver un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AU – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AU - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AU – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AU – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Titre V : Dispositions applicables **aux zones agricoles**

La zone agricole est dite « zone A ». Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend 1 sous-secteur Ap : ces emprises correspondent à des ensembles fonciers présentant des usages agricoles mais sur lesquelles il existe également des enjeux de protection soit par rapport à leur intérêt paysager ou écologique. Elles correspondent également à des emprises présentant des enjeux pour le développement urbain au-delà de la vie du PLU. Ce sous-secteur de la zone A conserve une vocation agricole mais ne pourra néanmoins pas être le support de d'urbanisation, même à caractère agricole.

Rappels :

La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement).

La commune de Saint-Marcel étant concernée pour partie par un **risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles**, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction: l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque inondation défini dans le cadre du PPRi de l'Oust**. Les secteurs concernés devront se référer au règlement du PPRi de L'Oust joint en annexe du PLU (Annexe 7 B – Servitude d'utilité publique).

La commune de Saint-Marcel est également concernée par un **risque inondation défini dans le cadre de l'Atlas des zones inondables de La Claie**.

Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones A, et celles applicables au sous-secteur Ap ont été dissociées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est pourquoi de principe, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Au sein de cette zone on recense néanmoins des espaces urbanisés de tailles variables qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et dont l'évolution sera très encadrée.

Règles applicables à la zone A :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones inondables du PPRi identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement du PPRi de l'Oust annexé au PLU (Pièce 7 B – Servitudes d'Utilité Publique / servitude PMI).

Dans les zones inondables de l'Atlas des zones inondables de la Claie identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer aux dispositions générales du PLU.

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception des exhaussements et affouillements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative.

Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique, les constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

A – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (*notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole*).

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique, les usages sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

A - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, ou aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- les nouvelles constructions présentant une sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- les nouvelles constructions ayant la destination *Exploitation agricole et forestière à condition :*

- *qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, ...etc.) ;*
- *ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.*

- les nouvelles constructions, l'extension des constructions existantes présentant une sous-destination *Logement aux conditions cumulatives suivantes :*

- *qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,*
- *qu'elles soient justifiées par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;*
- *en cas de nouvelles constructions, qu'elles soient localisées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation. A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet évite un mitage de l'espace et une dispersion de l'urbanisation en s'implantant en continuité immédiate d'un hameau ou un village.*
- *qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité exploité par un tiers.*
- *que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne dépasse pas 1000 m².*

- le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques (◆) au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme à moins de 100 mètres de bâtiments ou d'installations agricoles pour les sous-destinations suivantes :

- « Logement » nécessaire aux exploitations agricoles (« logement de fonction agricole »). Les conditions à respecter sont les mêmes que pour la création d'un logement neuf.

- « Logement », « autres hébergements touristiques », « restauration » ou « artisanat commerce de détail » aux conditions cumulatives suivantes :

- *que le changement de destination s'inscrive dans un projet de diversification d'une exploitation agricole ;*
- *que l'activité proposée reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise ni à l'exploitation, ni à une exploitation voisine ;*
- *soit située à proximité des bâtiments de l'exploitation.*

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques (♦) au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme identifiés sur le site des Hardy Béhélec à condition que la nouvelle destination corresponde à une sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « entrepôt » ou « hébergement ».

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme (♦), à condition :

- que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination Logement,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

- les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination « Logement » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contigüe de caractère :

- que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 50 % de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m² (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée avec le logement existant,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.

- les annexes des constructions présentant une sous-destination logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- de ne pas créer plus d'1 annexe complémentaire postérieurement à la date d'approbation du PLU sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,
- d'être située à 20 mètres maximum de cette construction,
- de ne pas créer un logement supplémentaire,
- que son emprise au sol n'excède pas 40 m²,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée avec le logement existant.

Rappel : Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des annexes autorisées, et leurs surfaces ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

A – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les types d'activités suivants :

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUJETS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**A - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****A – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

L'emprise au sol cumulée des annexes aux constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol (*rappel l'emprise des piscines non couvertes n'entre pas dans ce décompte*).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol initiale (*celle existante à la date d'approbation du présent PLU*), dans la limite de 50 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions présentant une sous-destination exploitation agricole n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 9 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

A – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à :

- 35 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales,
- à l'alignement ou à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne, et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion,
- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans l'alignement de la construction existante,
- dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le retrait de 2 mètres pourra également être réduit à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement doivent s'implanter dans un périmètre de 20 mètres maximum de la construction principale.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Cette distance est portée à 35 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

A - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiment de France.

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. *Adaptation au sol*

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. *Bâtiments agricoles*

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage.

Ils peuvent être recouverts en tôle prélaquée. 10% de la surface totale de la couverture peut être réalisée en matériaux translucide (à l'exception des serres).

4.1.3. *Autres constructions*

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Les annexes telles que abris de jardins, garages, abris pour animaux ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence une teinte sombre.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, en revanche si une clôture est édifiée :

1- Sur les voies et emprises publiques :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en pierre d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,20 m,

Ces deux solutions peuvent être surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint ou d'éléments en bois, pvc, ..., le tout n'excédant pas 1,80m.

- soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un grillage.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent) et de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être implantés sur la propriété.

2- Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 m.

En outre, cette disposition de hauteur ne s'applique pas dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

4.1.4. *Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver*

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

A – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**A – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

A – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

A – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

A – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

A - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**A - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

A - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

L'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers. Dans ce cas, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

Rappels :

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES APPLICABLES AUX SOUS-SECTEURS AP

Caractère du sous-secteur Ap

Les zones Ap correspondent aux emprises agricoles présentant des enjeux de protection (*paysage, intérêt environnemental, ...*). Ces zones qui conservent une vocation agricole ne pourront être le support d'urbanisation nouvelle à caractère agricole.

Seule une évolution des logements existants implantées dans ce secteur pourra être envisagée sous certaines conditions.

Règles applicables au sous- secteur Ap :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ap - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ap – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

Ap – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Ap - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ap – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec l'environnement agricole de ces zones :

- les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contigüe de caractère :

- que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 50 % de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m² (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée avec le logement existant,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.

- les annexes des constructions présentant une sous-destination logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- de ne pas créer plus d'1 annexe complémentaire postérieurement à la date d'approbation du PLU sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,
- d'être située à 20 mètres maximum de cette construction,
- de ne pas créer un logement supplémentaire,
- que son emprise au sol n'excède pas 40 m²,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.

Rappel : Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des annexes autorisées, et leurs surfaces ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

-- le changement de destination des constructions identifiées (◆) aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination Logement,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ap – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Ap - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ap – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

L'emprise au sol cumulée des annexes aux constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol (*rappel l'emprise des piscines non couvertes n'entre pas dans ce décompte*).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol initiale (*celle existante à la date d'approbation du présent PLU*), dans la limite de 50 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

Ap – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à :

- 35 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales,
- à l'alignement ou à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les constructions doivent être implantées à 2 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne, et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion,
- ainsi que pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement doivent s'implanter dans un périmètre de 20 mètres maximum de la construction principale.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

Ap - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Ap – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES****4.1.1. Principes généraux**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Les annexes telles que abris de jardins, garages, abris pour animaux ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence une teinte sombre.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, en revanche si une clôture est édifiée :

1. Sur les voies et emprises publiques :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en pierre d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,20 m,

Ces deux solutions peuvent être surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint ou d'éléments en bois, pvc, ..., le tout n'excédant pas 1,80m.

- soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage.
- soit d'un grillage.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent) et de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être implantés sur la propriété.

2. Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2 m.

En outre, cette disposition de hauteur ne s'applique pas dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

Ap – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Ap - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ap – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Ap – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

Ap – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

Ap – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

Ap - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ap - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ap – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Non réglementé.

7.1.2. Accès

Non réglementé.

7.1.3. Voies nouvelles

Non réglementé.

Ap – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé.

Ap - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ap – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Non réglementé.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

Non réglementé.

8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ap – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

Ap – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AI

Caractère des secteurs Ai

Les zones Ai correspondent à l'emprise d'activités économiques implantées de manière isolées au sein de l'espace rural. Il s'agit de STECAL ou Secteur de Taille et de Capacité Limitées.

Au sein de ces secteurs, il est prévu d'autoriser une évolution mesurée des activités déjà présentes sur ces sites.

Règles applicables aux secteurs Ai :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

AI - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

AI – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

AI – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

AI - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

AI – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ai1, sont admises les constructions et extensions des constructions existantes présentant une sous-destination « industrie » ou « entrepôt » sous réserve que les évolutions proposées ne conduisent pas à accroître de plus de 50% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

En secteur Ai2, sont admises les constructions, installations et extensions des constructions existantes présentant une sous-destination « bureau » ou « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » sous réserve que les évolutions proposées ne conduisent pas à accroître de plus de 300 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

En secteur Ai3, sont admises les constructions et extensions des constructions existantes présentant une sous-destination « restauration », ou « autres équipements recevant du public » sous réserve que les évolutions proposées ne conduisent pas à accroître de plus de 150 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

En secteur Ai4 sont admises les constructions et extensions des constructions existantes présentant une sous-destination « industrie » ou « entrepôt » sous réserve que les évolutions proposées ne conduisent pas à accroître de plus de 700 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Sur l'ensemble des secteurs Ai, les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures, des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels,
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

AI – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AI - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AI – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

En secteur Ai1, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ou des extensions ne doit pas accroître de plus de 50 % l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

En secteur Ai2, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ou des extensions ne doit pas accroître de plus de 300 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

En secteur Ai3, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ou des extensions ne doit pas accroître de plus de 150 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

En secteur Ai4, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ou des extensions ne doit pas accroître de plus de 700 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

En secteur Ai1, la hauteur maximale des nouveaux bâtiments et des extensions ne peut excéder celle des bâtiments existants.

En secteur Ai2, la hauteur des nouvelles constructions ou des extensions ne peut être supérieure à 9,50 m au faîtage.

En secteur Ai3, la hauteur des nouvelles constructions ou des extensions ne peut être supérieure à 5,50 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

En secteur Ai4, la hauteur des nouvelles constructions ou des extensions ne peut être supérieure à 5,50 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ou à 7,50 m au faîtage.

AI – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 2 m de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les nouvelles constructions doivent s'implanter au maximum à 20 mètres des bâtiments existants sur l'unité foncière.

AI - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AI – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiment de France.

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'être employés en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence une teinte sombre.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, en revanche si une clôture est édifiée, l'utilisation du végétal est à privilégier.

Est interdite l'utilisation :

- *des plaques de béton brut moulé ajourées ou non de hauteur supérieure à 0,50 m.*
- *des parpaings s'ils ne sont pas enduits ou seulement peints.*

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m.

Une hauteur plus importante pourra être acceptée en cas terrain pentu, ou s'il y a nécessité de créer un mur de soutènement, ou en cas de nécessités particulières de protection.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

AI – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

AI - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AI – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

AI- 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations et aires de stationnement doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées, ...*).

AI - 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

AI - 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

AI - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AI - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AI - 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

AI – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

AI - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

AI – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

8.1.3. Assainissement

En secteur Ai1, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

En secteurs Ai2, Ai3, et Ai4, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

AI – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

AI – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre VI : Dispositions applicables

aux zones naturelles

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend également 2 secteurs NT (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitée) qui correspondent à l'emprise de 2 activités à vocation touristique et de loisirs (Musée de la Résistance / structure de loisirs accueillant aujourd'hui une salle de réception).

Cette identification a pour but pour l'une de permettre une évolution mesurée des installations, et pour l'autre une diversification des activités proposées.

Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones N, et celles applicables aux secteurs Nt ont été dissociées.

Rappels :

*La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement.*

*La commune de Saint-Marcel étant concernée pour partie par un **risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles**, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :*

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;*
- au moment de la construction: l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.*

Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

*La commune de Saint-Marcel étant concernée par un **risque inondation défini dans le cadre du PPRi de l'Oust**. Les secteurs concernés devront se référer au règlement du PPRi de L'Oust joint en annexe du PLU (Annexe 7 B – Servitude d'utilité publique).*

*La commune de Saint-Marcel est également concernée par un **risque inondation défini dans le cadre de l'Atlas des zones inondables de La Claie**.*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractère du secteur N

La zone « N » couvre des sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager.

Règles applicables aux secteurs N

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

N - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

N – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones inondables du PPRi identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement du PPRi de l'Oust annexé au PLU (Pièce 7 B – Servitudes d'Utilité Publique / servitude PMI).

Dans les zones inondables de l'Atlas des zones inondables de la Claie identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer aux dispositions générales du PLU.

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception des exhaussements et affouillements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative.

Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

N – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

N - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations et extensions autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

Elles doivent enfin respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admises :

- **les nouvelles constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière »** à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers, et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

- **les nouvelles constructions présentant une sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :**

- o qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels,
- o qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contiguë de caractère :

- que l'emprise au sol créée n'exécède pas plus de 50 % de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m² (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée avec le logement existant,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.

Rappel : En aucun cas les dimensions de l'extension pourront être supérieures à celles de la construction existante.

- Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- de ne pas créer plus d'1 annexe complémentaire postérieurement à la date d'approbation du PLU sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,
- d'être située à 20 mètres maximum de cette construction,
- de ne pas créer un logement supplémentaire,
- que son emprise au sol n'exécède pas 40 m²,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.

Rappel : Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des annexes autorisées, et leurs surfaces ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques (◆) au titre de l'article L.151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination Logement,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

N – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****N – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

L'emprise au sol cumulée des annexes présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol (rappel l'emprise des piscines n'entre pas dans ce décompte).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol initiale (celle existante à la date d'approbation du présent PLU), dans la limite de 50 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

La hauteur des annexes des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

N – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à 35 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales,
- à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 2 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement doivent s'implanter dans un périmètre de 20 mètres maximum de la construction principale.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclésiastiques, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

N - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'être employés en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction.

Les annexes telles que abris de jardins, garages, abris pour animaux ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence une teinte sombre.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, en revanche, le dépôt d'une déclaration préalable et l'obtention d'une décision favorable est obligatoire avant toute édification (*exception faite des clôtures agricoles*).

Si une clôture est édifiée, l'utilisation du végétal est à privilégier.

Est interdite l'utilisation :

- des plaques de béton brut moulé ajourées ou non de hauteur supérieure à 0,50 m.
- des parpaings s'ils ne sont pas enduits ou seulement peints.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m. Une hauteur plus importante pourra être acceptée en cas terrain pentu, ou s'il y a nécessité de créer un mur de soutènement.

Cette hauteur ne s'applique pas non plus dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

N – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

N - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

N – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

N – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

N – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

N - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

N - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

N – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS NT

Caractère des secteurs Nt1 et Nt2

Les zones Nt correspondent à l'emprise d'activités à vocation touristiques ou de loisirs. Il s'agit de STECAL ou Secteur de Taille et de Capacité Limitées. Au sein de ces secteurs, il est prévu d'autoriser une évolution mesurée des activités déjà présentes sur ces sites.

Règles applicables aux secteurs Nt1 et Nt2 :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Nt - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Nt – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

Nt – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Nt - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nt – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En secteur NT1, sont admises les constructions présentant une sous-destination « salle d'art et de spectacle » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *qu'elles soient liées à l'activité du musée,*
- *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments n'excède pas plus de 500 m² d'emprise au sol,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée.*

En secteur NT2, sont admises les constructions, installations présentant une sous-destination « logement », « autres hébergements touristiques » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *qu'elles soient liées à l'activité existante,*
- *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments n'accroisse pas de plus de 200 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée.*

En secteurs NT1 et NT2, les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures ou de réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels,*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.*

Nt – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

En secteur NT1 est admis l'aménagement de surfaces de parkings sous réserve qu'ils soient recouvert de matériaux non drainants.

En secteur NT2 : non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION		INTERDICTION		SOU MIS A CONDITION	
		NT1	NT2	NT1	NT2	NT1	NT2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	X		
	Exploitation forestière			X	X		
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X	X		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail			X	X		
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	X		
	Hôtels			X	X		
	Autres hébergements touristiques			X			X
	Cinéma			X	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					X	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	X		
	Salles d'art et de spectacles				X	X	
	Equipements sportifs			X	X		
	Autres équipements recevant du public			X	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X	X		
	Entrepôt			X	X		
	Bureau			X	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X	X		

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**NT - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Nt – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS***3.1.1. Emprise au sol*

En secteur NT1, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ne devra pas excéder 500 m².

En secteur NT2, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ne doit pas accroître de plus de 200 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

En secteur NT1, la hauteur maximale des nouveaux bâtiments ne peut excéder 5,50 m au faîtage ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère.

En secteur NT2, la hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ou autres hébergements touristiques ne peut être supérieure à 5,50 m au faîtage.

Nt – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE*3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques*

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 3 m de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent s'implanter au maximum à 20 mètres les unes des autres.

Nt - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Nt – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence une teinte sombre.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

Nt – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Nt - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

NT – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

NT – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

NT – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

NT – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

Nt - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Nt - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

NT – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Nt – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Nt - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nt – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Dispositions particulières :

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Nt – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Nt – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.