

# **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE **S**aint-**D**idier-**S**ous-**A**ubenas **M**ODIFICATION SIMPLIFIEE **N°1**

## NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du Cliquez ici pour entrer une date.

A Ucel, le .....  
Max TOURVIELHE, le Président



Bureau d'études IATE  
2 avenue Jean Monnet  
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 240273				Page : 2/21
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	01/2025	Création	Sonia FACEN	SF

Accusé de réception en préfecture  
007-240700191-20251117-DEL2025-198-DE  
Date de télétransmission : 17/11/2025  
Date de réception préfecture : 17/11/2025

## Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>3</b>
<b>1. Coordonnées du maître d'ouvrage</b>	<b>4</b>
<b>2. Présentation de l'objet de la procédure</b>	<b>5</b>
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification	5
2.3. Justification de la procédure	5
<b>3. Informations relatives à la mise à disposition</b>	<b>6</b>
3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier	6
3.2. Mise à disposition du dossier dans la procédure administrative	6
<b>4. Modifications apportées au PLU</b>	<b>7</b>
4.1. Objectifs et justifications de la modification	7
4.2. Evolution du rapport de présentation	9
4.3. Modification apportée au règlement graphique	12
4.4. Modification apportée au règlement écrit	12
<b>5. Incidences des modifications sur l'environnement</b>	<b>21</b>

## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

---

Communauté de communes du Bassin d'Aubenas



16 route de la Manufacture Royale  
07200 Ucel



04 75 94 61 12



accueil@cdcba.fr

représentée par



Max TOURVIEILHE, le Président

## 2. Présentation de l'objet de la procédure

### 2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Saint-Didier-sous-Aubenas dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 12/03/2024.

### 2.2. Présentation de l'objet de la modification

La communauté de communes du Bassin d'Aubenas a engagé la présente procédure de modification simplifiée pour la commune de Saint-Didier-sous-Aubenas en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Revoir le règlement écrit : définition de certains termes utilisés, clarification des surfaces de vente des commerces en zones UA et Ui, adaptation en zone Ui pour évolution des types d'activité,
- Revoir le règlement graphique pour la zone Ui afin d'inclure l'ensemble des activités et services au voisinage de la zone Ui.

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

### 2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

Les adaptations du règlement écrit :

- n'augmente pas les possibilités de construire de plus de 20% dans les zones concernées,
- ne réduit pas les possibilités de construire,

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20251117-DEL2025-198-DE  
Date de télétransmission : 17/11/2025  
Date de réception préfecture : 17/11/2025

- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.

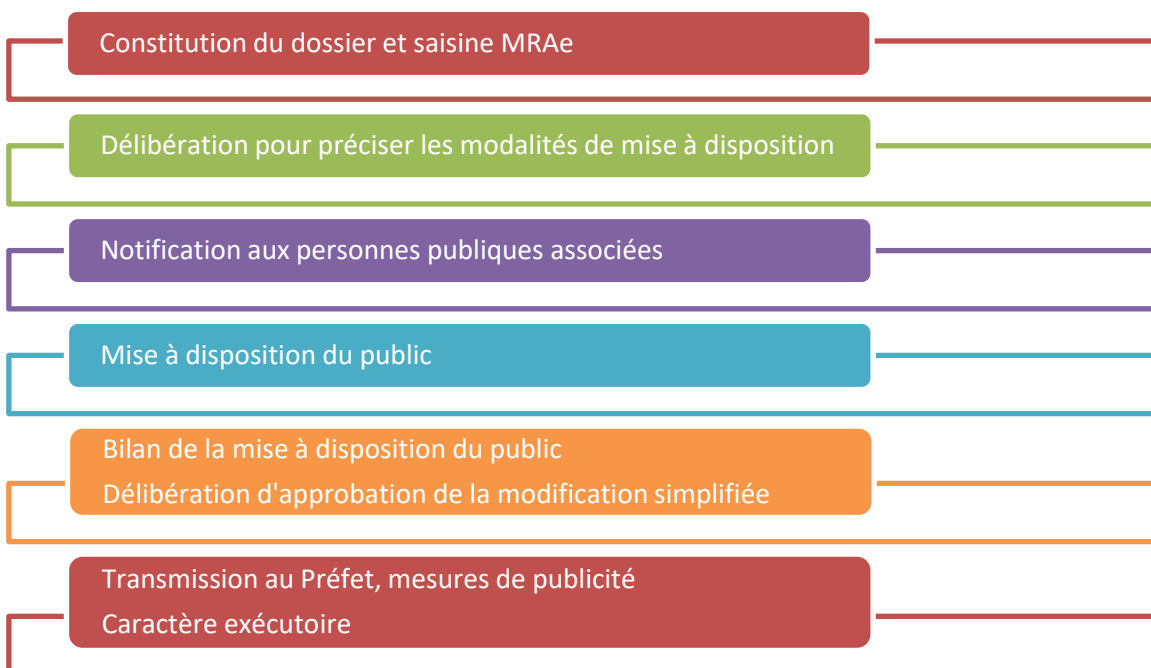
En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement écrit relèvent donc d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

### 3. Informations relatives à la mise à disposition

#### 3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier a fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant afin de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier.

#### 3.2. Mise à disposition du dossier dans la procédure administrative



Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire.

## 4. Modifications apportées au PLU

### 4.1. Objectifs et justifications de la modification

La communauté de communes du Bassin d'Aubenas a engagé la présente procédure de modification simplifiée pour la commune de Saint-Didier-sous-Aubenas en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Revoir le règlement écrit : définition de certains termes utilisés, clarification des surfaces de vente des commerces en zones UA et Ui, adaptation en zone Ui pour évolution des types d'activité.
- Revoir le règlement graphique pour la zone Ui afin d'inclure l'ensemble des activités et services au voisinage de la zone Ui.

#### 4.1.1. Règlement écrit

Au niveau des différentes zones du PLU, sont adaptés les prescriptions suivantes :

- Le terme bâtiment est remplacé, dans toutes les zones y compris dans les prescriptions générales, par le terme construction moins restrictif,
- La définition concernant les opérations d'aménagement d'ensemble est revue afin de supprimer les termes inappropriés ou en doublon, ce qui est le cas de lotissement et opération portant sur une unité foncière composée de plusieurs parcelles. La procédure de déclaration préalable est rajoutée car elle peut conduire à une opération d'aménagement d'ensemble,
- Le titre 1.1 dans toutes les zones est adapté afin de préciser que les alinéas qui le suivent concernent aussi la limitation de certains usages et pas seulement les interdictions,
- Au niveau des dispositions particulières de la section 1, titre 1.1, dans toutes les zones, l'alinéa construction est complété par utilisation du sol,
- En zone UA, dans les dispositions particulières des constructions, les commerces sont limités à maximum 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- En zone UA, l'emprise au sol des commerces pour l'achat du quotidien est supprimée elle est reportée à la section 1. Le terme achat du quotidien est supprimé car il est source de contentieux,
- En zone UB, l'alinéa concernant les opérations d'aménagement d'ensemble est complété pour que seuls les secteurs avec une orientation d'aménagement et de programmation soient concernés par cet alinéa,
- En zone Ui, en section 1,
  - L'artisanat et les commerces sont limités à 300 m<sup>2</sup> minimum de surface de vente. Pour les existants de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, leur évolution est possible à travers une requalification des enseignes,
  - Les restaurants sont autorisés sous condition de modernisation, terme précisé afin d'éviter les interprétations,

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20251117-DEL2025-198-DE  
Date de télétransmission : 17/11/2025  
Date de réception préfecture : 17/11/2025

- Les commerces de gros sont renseignés car ils sont présents sur la zone Ui : seule l'extension des constructions existantes est autorisée,
  - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont renseignées pour assurer une requalification des activités présentes en cas de changement d'enseigne, et autoriser ce type d'activité avec une surface minimale de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour s'insérer dans le tissu économique de Millet,
  - Les bureaux sont autorisés également s'ils sont liés et nécessaires à une activité présente dans la zone afin de ne pas autoriser une activité qui ne crée que des bureaux,
  - Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont autorisés sans condition compte tenu de la définition de la zone Ui,
  - la fréquence d'achat pour les commerces est supprimée, elle est renseignée dans la partie traitant des emprises au sol,
- En zone Ui, le paragraphe concernant l'emprise au sol est simplifié. Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont notés en section 1, la division commerciale pour créer des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente est renseignée en section 1.

Le règlement écrit permet de favoriser le dynamisme du territoire et la mutabilité concrète des enseignes au sein des cellules existantes pour répondre aux impératifs économiques. L'évolution du commerce et des enseignes au sein du bâti existant est favorisée ce qui conduit à une exploitation effective de l'existant sans artificialisation des sols et sans création de friche au sein de la zone : Millet bénéficie ainsi d'une cohérence d'ensemble à maintenir.

Le projet de modification simplifiée ne vient aucunement concurrencer le programme « Petites Villes de Demain » du centre-ville d'Aubenas. La zone de Millet avec les commerces existants ne concurrence pas ceux des centres-villes assurant ainsi le renforcement de la vitalité des centralités : la zone de Millet agit comme un relai du centre-bourg de Saint-Didier-sous-Aubenas, elle propose une offre diversifiée et complémentaire aux commerces des centres villes de Saint-Didier-sous-Aubenas et d'Aubenas. Elle reste dans une configuration similaire ce qui permet de ne pas engendrer de conflits d'usage avec les zones d'habitat voisines.

#### 4.1.2. Règlement graphique

Le règlement graphique de la zone Ui est adapté pour tenir compte des activités et services situés en zones UA ou UB limitrophes de la zone Ui afin que l'ensemble des activités soit situé en zone Ui.

Dans un cadre d'intérêt général pour une zone économique existante qui fonctionne, il est retenu de noter l'ensemble de la zone Millet dans une zone urbaine à vocation d'activité. Aujourd'hui, la zone Millet dispose de quelques commerces et de services ne répondant pas aux orientations du SCoT à savoir une surface de vente d'au moins 300 m<sup>2</sup>, ces commerces sont répartis sur l'ensemble de la zone et pas uniquement sur le secteur boulangerie. C'est pour cette raison qu'aucun sous-secteur n'est retenu.



## 4.2. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

### 4.2.1. Etat des lieux des activités dans le secteur Ui de Millet



Classification des activités selon les destinations et sous-destinations

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20251117-DEL2025-198-DE  
Date de télétransmission : 17/11/2025  
Date de réception préfecture : 17/11/2025

D'après le SCOT Ardèche méridionale, le secteur d'implantation périphérique (SIP) de niveau 1 d'Aubenas/Saint-Didier-sous-Aubenas doit être une zone d'activité pour les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, quel que soit la fréquence d'achat hormis les commerces du quotidien.

Un état des lieux a été réalisé à partir des entreprises présentes en février 2025 dans la zone de Millet. La cartographie est établie à partir des constructions existantes et cadastrées. La limitation de chaque sous-catégorie n'est pas réalisée avec les plans de construction de chaque entreprise. Néanmoins, la cartographie donne une vision globale et précise des activités présentes à Millet.

Actuellement, la zone de Millet dispose dans la destination « commerce et activité de services » de nombreuses constructions répondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » (11 constructions à usage d'artisanat, 18 constructions à usage de commerces). Les surfaces de ces constructions existantes sont comprises entre 48 et 2663 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 9 constructions sont en deçà des 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et probablement 5 autres constructions ne répondent pas aux critères de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Tous les commerces et artisanats sont dispersés sur la zone de Millet.

Sous-destination	<300 m <sup>2</sup>	De 301 à 600 m <sup>2</sup>	>600 m <sup>2</sup>	Total
Artisanat	3	4	4	11
Commerce	6	6	6	18
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>29</b>

*Nombre d'entreprises concernées par la sous-destination artisanat et commerces de détail et emprise au sol – source : IATE 2025*

8 constructions à usage d'artisanat pourraient par division foncière créer des locaux de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les commerces existants, soit 12 unités, pourraient également créer des locaux de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Il reste donc 4 constructions à usage d'artisanat et 6 constructions à usage de commerce qui ne peuvent pas se subdiviser en unité de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les commerces présents peuvent être classés selon la fréquence d'achat proposé dans le DAAC du SCOT Ardèche méridionale. Le tableau ci-dessous fait un état des lieux de l'existant en février 2025.

Fréquence d'achat	Type de commerce	Total
Quotidien	Boulangerie, fleuriste, boucherie-charcuterie, vin	5
Hebdomadaire	Alimentaire	2
Occasionnel lourd		0
Occasionnel léger	Habillement, chaussure, sport, animalerie, papeterie, pièce auto, opticien	10
Exceptionnelle	Cuisiniste	1

Toutes les fréquences d'achat sont présentes exceptée l'occasionnel lourd. Les commerces du quotidien ne représentent que 27% des commerces présents et 11,5% des entreprises présentes.

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20251117-DEL2025-198-DE  
Date de télétransmission : 17/11/2025  
Date de réception préfecture : 17/11/2025

Compte-tenu de la diversité des entreprises présentes dans le secteur de Millet, la mutation de la zone commerciale peut s'envisager en parallèle avec la requalification et/ou la modernisation des structures existantes par l'amélioration des performances énergétiques ou mise en œuvre d'énergie renouvelable des constructions ce qui permettra de conforter la réalisation de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

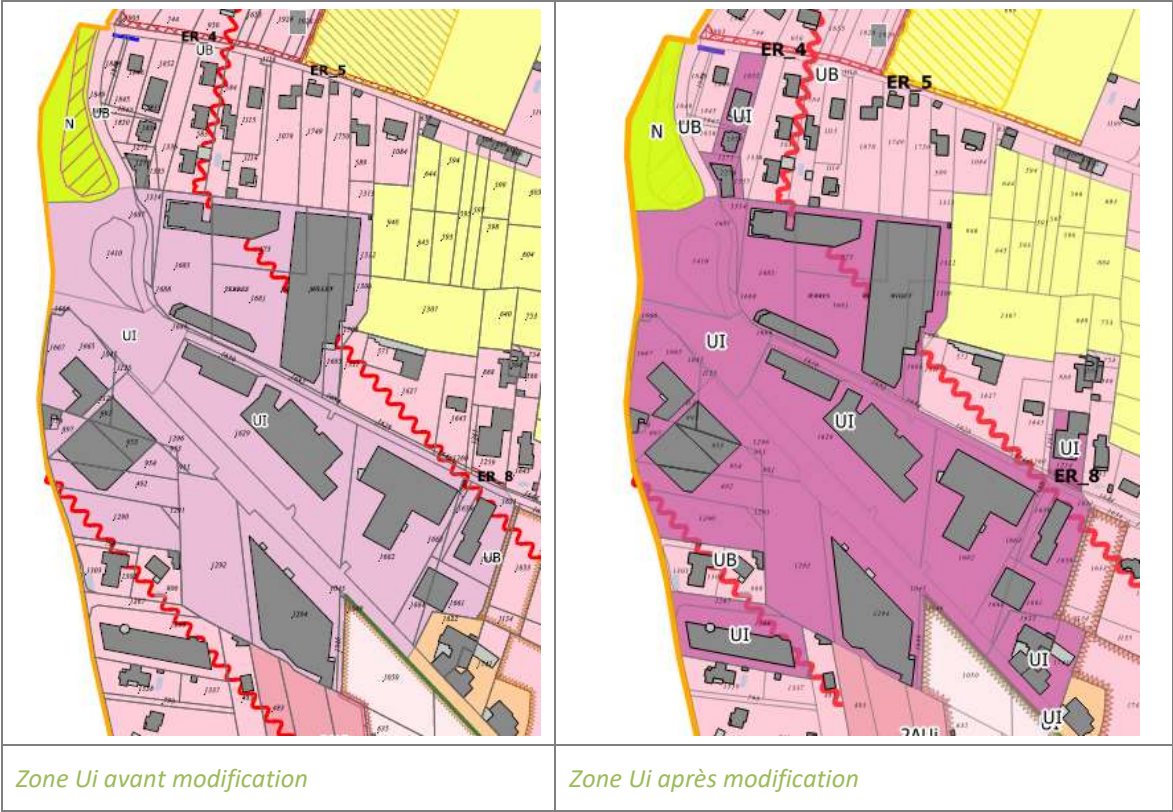
#### 4.2.2. Tableau des superficies

Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de la modification.

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	PLU approuvé Superficie en ha	PLU Modification simplifiée 1 Surface en ha	Evolution des surfaces
UA	6,43	6,16	-0,27
UB	51,68	50,97	-0,71
UE	4,31	4,31	/
UI	6,42	7,40	+0,98
UT	1,63	1,63	/
<b>Total</b>	<b>70,47</b>	<b>70,47</b>	<b>/</b>
AU	1,46	1,46	/
AUi	1,40	1,40	/
2AUi	0,63	0,63	/
<b>Total</b>	<b>3,49</b>	<b>3,49</b>	<b>/</b>
A	120,65	120,65	/
<b>Total</b>	<b>120,65</b>	<b>120,65</b>	<b>/</b>
N	80,89	80,89	/
<b>Total</b>	<b>80,89</b>	<b>80,89</b>	<b>/</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>275,50</b>	<b>275,50</b>	<b>/</b>

4.3. Modification apportée au règlement graphique



4.4. Modification apportée au règlement écrit

Les adaptations particulières sont présentées ci-après pour les zones concernées, article par article et uniquement lorsqu'il y a une adaptation :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Dispositions générales	
<p><b>Acrotère</b></p> <p>Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment</p>	<p><b>Acrotère</b></p> <p>Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'une construction</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><b><u>Aggravation de la non-conformité</u></b></p> <p>Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :</p> <p>par rapport à la limite des voies : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie</p> <p>par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative</p> <p>par rapport à la hauteur : toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant</p>	<p><b><u>Aggravation de la non-conformité</u></b></p> <p>Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'une construction :</p> <p>par rapport à la limite des voies : tout rapprochement supplémentaire d'une construction existante (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie</p> <p>par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire d'une construction existante (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative</p> <p>par rapport à la hauteur : toute surélévation d'une construction existante (ou partie de construction) au-delà de la hauteur la plus importante de la construction existante</p>
<p><b><u>Construction principale</u></b></p> <p>C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction</p>	<p><b><u>Construction principale</u></b></p> <p>C'est la construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou la construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction</p>
<p><b><u>Modénature</u></b></p> <p>Elément solidaire d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits. Il contribue à caractériser le style architectural d'un bâtiment et à mettre en valeur la façade.</p>	<p><b><u>Modénature</u></b></p> <p>Elément solidaire d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits. Il contribue à caractériser le style architectural d'une construction et à mettre en valeur la façade</p>
<p><b><u>Niveau habitable refuge</u></b></p> <p>Il s'agit donc d'un niveau dont les caractéristiques doivent permettre d'attendre l'arrivée des secours en toute sécurité et doit donc répondre aux exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il doit être d'une surface suffisante et adaptée au contexte de la construction : <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimum 10 m<sup>2</sup> quel que soit le type de construction ,</li> <li>• + 1 m<sup>2</sup> / personne pour les établissements recevant du public ou bâtiments d'activité,</li> </ul> </li> </ul>	<p><b><u>Niveau habitable refuge</u></b></p> <p>Il s'agit donc d'un niveau dont les caractéristiques doivent permettre d'attendre l'arrivée des secours en toute sécurité et doit donc répondre aux exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il doit être d'une surface suffisante et adaptée au contexte de la construction : <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimum 10 m<sup>2</sup> quel que soit le type de construction ,</li> <li>• + 1 m<sup>2</sup> / personne pour les établissements recevant du public ou constructions d'activité</li> </ul> </li> </ul>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><b><u>Opération d'aménagement d'ensemble</u></b></p> <p>Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les lotissements,</li> <li>- les ZAC,</li> <li>- les permis valant division,</li> <li>- les permis groupés,</li> <li>- les permis d'aménager en vue de construire,</li> <li>- les opérations portant sur une unité foncière composée de plusieurs parcelles.</li> </ul>	<p><b><u>Opération d'aménagement d'ensemble</u></b></p> <p>Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les lotissements</li> <li>- les ZAC,</li> <li>- les permis valant division,</li> <li>- les permis groupés,</li> <li>- les permis d'aménager et déclaration préalable d'aménagement.</li> </ul>
<p><b><u>Rez-de-chaussée</u></b></p> <p>Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7ème édition du Dicobat).</p>	<p><b><u>Rez-de-chaussée</u></b></p> <p>Etage d'une construction dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7ème édition du Dicobat).</p>
<p><b><u>Vulnérabilité</u></b></p> <p><b>NOTA :</b> si lors d'opération de renouvellement urbain ou de réhabilitation de bâtiments existants, il est créé un ou plusieurs logements (ou activités) dont les planchers habitables sont situés au-dessus de la cote de référence et qui disposent chacun d'un accès piétons et véhicules hors d'eau, on considérera alors que cela ne constitue pas une augmentation de la vulnérabilité.</p>	<p><b><u>Vulnérabilité</u></b></p> <p><b>NOTA :</b> si lors d'opération de renouvellement urbain ou de réhabilitation de constructions existantes, il est créé un ou plusieurs logements (ou activités) dont les planchers habitables sont situés au-dessus de la cote de référence et qui disposent chacun d'un accès piétons et véhicules hors d'eau, on considérera alors que cela ne constitue pas une augmentation de la vulnérabilité</p>
<p><b><u>Vulnérabilité (mesures de réduction de la)</u></b></p> <p>Ainsi, une réduction de la vulnérabilité d'une construction existante pourra par exemple consister, si le règlement du PLU le permet, en la création d'un niveau habitable refuge au-dessus ou encore par la création d'accès au bâtiment situé hors d'eau...</p>	<p><b><u>Vulnérabilité (mesures de réduction de la)</u></b></p> <p>Ainsi, une réduction de la vulnérabilité d'une construction existante pourra par exemple consister, si le règlement du PLU le permet, en la création d'un niveau habitable refuge* au-dessus ou encore par la création d'accès à la construction situé hors d'eau...</p>
<b>Pour toutes les zones</b>	
<p><b><u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits</u></b></p> <p><b><u>Constructions</u></b></p>	<p><b><u>Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u></b></p> <p><b><u>Construction et utilisation du sol</u></b></p>
<b>Zone UA</b>	
<p><b><u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</u></b></p> <p>Artisanat et commerce de détail</p>	<p><b><u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</u></b></p> <p>Artisanat et commerce de détail : commerce limité à maximum 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</p>



ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>Les commerces pour l'achat du quotidien sont limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.</p>	<p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>/</p>
<b>Zone UB</b>	
<p><b><u>Usages et affectation des sols, constructions et activités interdites</u></b></p> <p>L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phase organisée, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation. Le coup par coup est interdit.</p>	<p><b><u>Usages et affectation des sols, constructions et activités interdites</u></b></p> <p>Dans les secteurs avec orientation d'aménagement et de programmation, l'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phase organisée, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation. Le coup par coup est interdit.</p>
<b>Zone Ui</b>	
<p><b><u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</u></b></p> <p>Artisanat et commerce de détail : commerce limitée en surface de vente</p> <p>Restauration : extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU seulement en cas de <b>modernisation</b> de la construction existante</p> <p>Commerce de gros : /</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU</p> <p>Bureau : extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU</p> <p>Cuisine dédiée à la vente en ligne : interdit</p>	<p><b><u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</u></b></p> <p>Artisanat et commerce de détail : commerce d'une surface de vente minimale de 300 m<sup>2</sup>. Pour les commerces existants de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente : requalification de la construction existante à la date d'approbation du PLU</p> <p>Restauration : extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU seulement en cas d'amélioration des performances énergétiques ou mise en œuvre d'énergie renouvelable</p> <p>Commerce de gros : extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : construction nouvelle avec surface de plancher minimale de 300 m<sup>2</sup>. Pour les constructions existantes : requalification et extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Bureau : extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Nouvelle construction si liée et nécessaire à une activité autorisée dans la zone</p> <p>Cuisine dédiée à la vente en ligne : /</p>

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20251117-DEL2025-198-DE  
Date de télétransmission : 17/11/2025  
Date de réception préfecture : 17/11/2025

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><b><u>Activités</u></b></p> <p>Les constructions à usage de commerces sont autorisées en cas d'extension d'activités hebdomadaires et occasionnelles légères existantes.</p> <p>Les commerces pour l'achat du quotidien sont interdits.</p>	<p><b><u>Activités</u></b></p> <p>/</p> <p>/</p>
<p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont interdits.</p> <p>Les divisions commerciales et les changements de destination conduisant à des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont interdits.</p>	<p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p>/</p> <p>/</p>
<b><u>Zone AUi</u></b>	
<p><b><u>Qualité architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p>L'intégration paysagère des <b>bâtiment*s</b> et des parkings (impact visuel, hauteur*s, volumes, ...) doit être optimisée.</p>	<p><b><u>Qualité architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p>L'intégration paysagère des constructions et des parkings (impact visuel, hauteur*s, volumes, ...) doit être optimisée.</p>
<b><u>Zone A</u></b>	
<p><b><u>Constructions</u></b></p> <p>Exploitation agricole : Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres <b>bâtiments</b> de l'exploitation sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés et sauf en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation</p>	<p><b><u>Constructions</u></b></p> <p>Exploitation agricole : Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres constructions de l'exploitation sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés et sauf en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation</p>



ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<b><u>Risque inondation</u></b>	
<b><u>Usages et affectations des sols, constructions et activités nouvelles</u></b> Les piscines enterrées, non couvertes ou munies d'une couverture télescopique ainsi que leur local technique d'une emprise maximum de 10 m², sous réserve : <ul style="list-style-type: none"><li>- qu'elles soient liées à une habitation ou un hôtel existante,</li><li>- qu'elles soient situées sur le même tènement foncier que le bâtiment existant,</li><li>- que leur emprise soit matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion.</li></ul>	<b><u>Usages et affectations des sols, constructions et activités nouvelles</u></b> Les piscines enterrées, non couvertes ou munies d'une couverture télescopique ainsi que leur local technique d'une emprise maximum de 10 m², sous réserve : <ul style="list-style-type: none"><li>- qu'elles soient liées à une habitation ou un hôtel existante,</li><li>- qu'elles soient situées sur le même tènement foncier que la construction existante,</li></ul> que leur emprise soit matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p><b><u>Usages et affectations des sols, constructions et activités existantes</u></b></p> <p>L'extension des équipements publics ne recevant pas de public (station d'épuration, local technique, ...) à l'exception des établissements de gestion de crise* dans le respect des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension doit être inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante,</li> <li>- en cas d'extension d'un <b>bâtiment</b> lié au fonctionnement de l'équipement et accueillant du personnel, le 1<sup>er</sup> plancher habitable* ne doit pas être inondable,</li> </ul> <p>Les extensions limitées des <b>bâtiments</b> existants pour le respect des réglementations en vigueur.</p> <p>L'extension des <b>bâtiments</b> à usage d'habitation (sans création de logement) dans le respect des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le 1<sup>er</sup> plancher habitable* ne doit pas être inondable ...</li> </ul> <p>L'aménagement intérieur (réhabilitation, ...) des <b>bâtiments</b> dans le respect des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité* ....</li> </ul> <p>Les travaux d'entretien et de gestion courante des <b>bâtiments</b> : traitements et modifications de façades, réfection de toitures (y compris pose de panneaux photovoltaïques) dans le respect de la section 3 prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité* des projets.</p>	<p><b><u>Usages et affectations des sols, constructions et activités existantes</u></b></p> <p>L'extension des équipements publics ne recevant pas de public (station d'épuration, local technique, ...) à l'exception des établissements de gestion de crise* dans le respect des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension doit être inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol existante,</li> <li>- en cas d'extension d'une construction liée au fonctionnement de l'équipement et accueillant du personnel, le 1<sup>er</sup> plancher habitable* ne doit pas être inondable,</li> </ul> <p>Les extensions limitées des constructions existantes pour le respect des réglementations en vigueur.</p> <p>L'extension des constructions à usage d'habitation (sans création de logement) dans le respect des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le 1<sup>er</sup> plancher habitable* ne doit pas être inondable ...</li> </ul> <p>L'aménagement intérieur (réhabilitation, ...) des constructions dans le respect des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité* ....</li> </ul> <p>Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions : traitements et modifications de façades, réfection de toitures (y compris pose de panneaux photovoltaïques) dans le respect de la section 3 prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité* des projets.</p>

**Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à condition liées aux établissements d'hébergement de plein air existants**

Les constructions nouvelles suivantes, dans l'emprise autorisée de l'établissement :

- les terrasses en extension d'un bâtiment existant, couvertes ou non, à condition qu'elles soient et demeurent ouvertes.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments autres qu'habitation légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la destination du bâtiment est inchangé ;
- la reconstruction après sinistre des bâtiments d'habitation légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - en cas de démolition totale du bâtiment, la construction est implantée dans le secteur le moins exposé\* de l'établissement permettant son édification ;
- la démolition et reconstruction des bâtiments existants légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la destination du bâtiment est inchangé ;
  - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante ;
  - la reconstruction doit permettre une réduction significative de la vulnérabilité\*, qui peut consister à planter le bâtiment dans un secteur moins vulnérable\* ;
- l'extension du logement du gardien si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - le 1er plancher habitable\* créé ne doit pas être inondable sauf dans le cas d'une contrainte technique liée à la hauteur d'eau\* auquel cas l'extension doit impérativement se faire par surélévation du bâtiment existant ;
  - postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par bâtiment existant\* est autorisée.
- l'extension des bâtiments existants (autres que sanitaires et d'habitation) légalement

**Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à condition liées aux établissements d'hébergement de plein air existants**

Les constructions nouvelles suivantes, dans l'emprise autorisée de l'établissement :

- les terrasses en extension d'une construction existant, couvertes ou non, à condition qu'elles soient et demeurent ouvertes.
- la reconstruction après sinistre des constructions autres qu'habitation légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la destination de la construction est inchangée ;
- la reconstruction après sinistre des constructions d'habitation légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - en cas de démolition totale de la construction, la construction est implantée dans le secteur le moins exposé\* de l'établissement permettant son édification ;
- la démolition et reconstruction des constructions existants légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la destination de la construction est inchangée ;
  - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante ;
  - la reconstruction doit permettre une réduction significative de la vulnérabilité\*, qui peut consister à planter la construction dans un secteur moins vulnérable\* ;
- l'extension du logement du gardien si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - le 1er plancher habitable\* créé ne doit pas être inondable sauf dans le cas d'une contrainte technique liée à la hauteur d'eau\* auquel cas l'extension doit impérativement se faire par surélévation de la construction existante ;

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par <b>bâtiment</b> existant est autorisée.</li> </ul> <p>Les travaux d'entretien et de gestion courante des <b>bâtiments</b> : traitements et modifications de façades, réfection de toitures (y compris pose de panneaux photovoltaïques ...) dans le respect de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité* des projets ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par construction existante* est autorisée.</li> <li>- l'extension des constructions existants (autres que sanitaires et d'habitation) légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par constructions existante est autorisée.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions : traitements et modifications de façades, réfection de toitures (y compris pose de panneaux photovoltaïques ...) dans le respect de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité* des projets ».</p>

## 5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement :

- le règlement écrit a été revu afin de clarifier certain terme et de permettre le développement de la zone d'activité de Millet dans les usages qui sont les siens actuellement,
- les prescriptions du règlement écrit ne sont pas de nature à créer d'impact supplémentaires pour les sols, l'air, l'eau, les paysages,
- le règlement graphique en redistribuant quelques constructions existantes d'activité en zone d'activité, situées initialement en zone à dominante résidentielle ne modifie en rien l'environnement,
- les espaces agricoles et naturels sont préservés dans leur usage et dans leur insertion dans les sites et paysages.