



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

**G2C territoires**

26, Chemin de  
Fondayre

31200 Toulouse

Tel : 05 61 73 70 50

Fax : 05 61 73 70 59

## COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

### PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°1

#### PIECE 4 : REGLEMENT ECRIT

<b>Dossier présenté par le Service Aménagement Urbanisme Espace Rural</b> Le  Denis DALLA SANTA	<b>Vu et arrêté par l'Adjoint délégué à l'Aménagement du Territoire, à l'Habitat et la Qualité de Vie</b> Le  Sébastien LABORDE	<b>Vu et arrêté par Madame Le Maire</b> Le  Fabienne FONTENEAU
--	--	---

Edité le .....

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>7</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>15</b>
<b>ZONE UC</b>	<b>22</b>
<b>ZONE UE</b>	<b>30</b>
<b>ZONE UGV</b>	<b>36</b>
<b>ZONE UH</b>	<b>41</b>
<b>ZONE UX</b>	<b>46</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>53</b>
<b>ZONE 1AU</b>	<b>54</b>
<b>ZONE 1AUE</b>	<b>62</b>
<b>ZONE 1AUX</b>	<b>68</b>
<b>ZONE 1AUXC</b>	<b>75</b>
<b>ZONE 2AU</b>	<b>81</b>
<b>ZONE 3AU</b>	<b>86</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>89</b>
<b>ZONE A</b>	<b>90</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>96</b>
<b>ZONE N</b>	<b>97</b>

# INTRODUCTION

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Denis de Pile.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes expresses, déviations, routes classées à grande circulation) découlant de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas précisés dans les dispositions réglementaires des zones du PLU.
- Les dispositions du code de l'urbanisme sur le fondement desquelles peut être opposé un sursis à statuer.
- Les règles spécifiques aux lotissements.
- Les dispositions relatives aux réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité.
- Les dispositions relatives aux plans d'alignements.
- D'une manière générale, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et notamment :
  - o Les Lois et Directives d'Aménagement,
  - o Les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - o Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil (droits des tiers), du Code Forestier (protection des zones boisées), du Code Minier, du Code de la Santé,....,
  - o Le Règlement Sanitaire Départemental,
  - o Les installations classées.

## **ARTICLE 3 – DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme font apparaître les différentes zones définies dans le présent règlement et le cas échéant :

- Les espaces boisés classés,
- Les emplacements réservés aux voies et aux services publics,
- Les marges de reculement à observer le long de certaines voies ou emprises publiques,
- Les secteurs soumis à des nuisances de bruit et pour lesquels peuvent être imposées, au coup par coup, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit,
- Les secteurs identifiés comme anciennes zones de dépôts, carrière, etc.. où des remblais ont été réalisés.

## **ARTICLE 4 – DEROGATION**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

## **ARTICLE 5 – PROTECTION DU PATRIMOIN ARCHEOLOGIQUE**

Le décret n°2011-574 du 24 mai 2011 relatif à la partie réglementaire du Code du Patrimoine et l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme précisent que le Service Régional d'Archéologie doit être saisi pour tout avis technique sur tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir et d'une manière générale, de tous travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans les zones sensibles répertoriées par le Service Régional d'Archéologie et dont la liste et la localisation figurent en annexe du rapport de présentation.

# TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

La zone UA correspond principalement au centre ancien à vocation d'habitat, de services et de commerces.

L'ensemble de la zone UA est équipé par les réseaux.

La zone UA comprend trois sous secteurs:

- UA1 : Secteur soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation
- UAy : Secteur correspondant aux activités industrielles présentes le long de la Route de Paris
- UAv : Secteur correspondant aux cœurs anciens des villages structurants de la commune de Saint Denis de Pile

**La zone UA, le secteur UA1 et UAy sont concernés par le risque inondation du PPRI de la vallée de l'Isle. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'imposent au PLU.**

### ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt sauf celles énoncées à l'article 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière autres que celles énoncées à l'article 2,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2 ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière ;
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices).

**Dans les secteurs UA et UA1**, est également interdit le changement de destination des locaux à usage commercial vers une vocation d'habitat.

**Dans le secteur UAy**, sont également interdites les constructions à usage d'habitat.

**Dans le secteur UAv**, sont également interdites les constructions ou changement de destination à usage commercial.

### ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente produits locaux, accueil touristiques, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge, ...) ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent ;
- **Dans le secteur UA1**, toutes nouvelles constructions à usage d'habitat, de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- **Dans le secteur UA1**, les programmes de logements sous condition qu'ils comportent 60% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme ;
- **Dans le secteur UAy**, les constructions et installations destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de respecter la réglementation du PPRI en vigueur.

## **ARTICLE UA-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

### **Dans le secteur UA1**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.



## **Article UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

### **Dans le secteur UA<sub>v</sub>,**

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE UA-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UA-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou dans le prolongement des façades voisines, **sauf dans le cas des terrains dits « en drapeau », n'ayant pas de façade sur voie publique.**

Une implantation différente peut être admise :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif
- Pour l'extension des constructions existantes et les annexes
- Dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI

Pour les groupes d'habitations ou autres opérations d'aménagement d'ensemble une implantation différente pourra être admise dans des conditions conformes aux exigences d'intégration architecturale et paysagère, de tranquillité, salubrité et sécurité publique.

### **Dans le secteur UAv :**

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées
- soit dans une bande constructible de 5 à 20 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.
- dans tous les cas, les garages devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif
- Pour l'extension des constructions existantes
- Pour les annexes à la construction (autres que les garages) et piscines
- Dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI

## **ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

**1** - Toutes les constructions implantées dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, ou de la limite qui s'y substitue, devront être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale, à condition de conserver une marge de recul sur l'autre limite séparative latérale qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**2** - Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit,
- soit en observant une marge de recul qui devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**3** - Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus

**4** - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les piscines non couvertes et pour les aménagements et extensions de constructions existantes.

## **ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasses), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

**Dans le secteur UA<sub>v</sub>**, la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1)

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- pour les équipements de superstructures ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services collectifs, lorsque leur caractéristique l'impose
- lorsqu'une construction est adossée à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Bâti ancien existant**

Toute intervention, modification ou extension du bâti existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales et secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toiture. Dans tous les cas, les toitures terrasses ne pourront être acceptées que pour des annexes à la construction accolées au bâtiment principal ou dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants.
- Les formes et les proportions des percements
- Les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés au mortier de chaux grasse et au sable de carrière, ...)
- Les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : blanc cassé ou gris clair, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde corps et portes d'entrée peints de couleur sombre).

### **Bâti contemporain**

En ce qui concerne le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration, ...) et l'insertion de ce bâti dans l'environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et des paysages dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type de toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou de serrurerie.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **Couleurs**



Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

## **ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT**

### **Principes généraux**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Nombre d'emplacements minimum**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3 , T4 et au delà.

#### **Pour les constructions à usage de bureau :**

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :**

Deux places pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **Pour les constructions à destination d'hôtellerie :**

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

**ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

**ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UA-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation

**ARTICLE UA-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## ZONE UB

La zone UB correspond au développement urbain situé en périphérie immédiate du centre historique de Saint Denis de Pile, localisé le long de l'avenue F. Mitterrand et la route de Paris ainsi qu'aux espaces correspondant à la Résidence pour Personnes Agées (RPA) et le centre d'aide pour le travail situés le long de la route de Paris.

Deux sous secteurs sont créés :

**UB1 et UB2** : Secteurs soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation.

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.**

### ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2 ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2.
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home
- les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices)

**Et en UB2 :**

- les constructions à usage d'habitat, de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sauf celles autorisées selon les conditions précisées à l'article UB-2.
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU **sauf celles autorisées selon les conditions précisées à l'article UB-2.**
- les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU **sauf celles autorisées selon les conditions précisées à l'article UB-2**

### ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;

- **Dans le secteur UB1**, les programmes de logements sous condition qu'ils comportent 60% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme ;
- **Dans le secteur UB1**, toutes nouvelles constructions à usage d'habitat, de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- **Dans le secteur UB2**, toutes nouvelles constructions de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- **Dans le secteur UB2, les extensions et annexes sont admises sous conditions qu'elles soient destinées aux commerces, services, hôtellerie, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

## **ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

### **Dans le secteur UB1**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.



## **ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## Défense incendie

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## ARTICLE UB-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE UB-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées **(sauf dans le cas des terrains dits « en drapeau », n'ayant pas de façade sur voie publique)**
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées **(sauf dans le cas des terrains dits « en drapeau », n'ayant pas de façade sur voie publique)**

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif
- pour l'extension des constructions existantes **et les annexes**
- dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI

**Dans le secteur UB1**, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

**Dans le secteur UB2**, les constructions à usage de commerces, services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées. Au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme, le recul de 75 mètres à observer par rapport à l'axe de la RD 674 ne s'applique pas dans cette zone urbanisée.

Sauf disposition contraire ou particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu sont admises sous condition que les surplombs sur l'espace public respectent au minimum une hauteur de 3,5 mètres au dessus de l'espace public.

## ARTICLE UB-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.

## **ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

**Dans le secteur UB1**, la hauteur des constructions devra obligatoirement être comprise entre 3 mètres et 9 mètres (R+2) à l'égout du toit. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de constructions en attique sans dépasser 12 mètres à l'égout du toit. Ce niveau supplémentaire est autorisé dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

**Dans le secteur UB2**, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue en bordure des grandes infrastructures (A89, RD 1089, RD 910, RD 674).

## **ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

### En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

### Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### Couleurs

Les couleurs vives ou criardes sont interdites

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

## ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

### Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Nombre d'emplacements minimum**

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

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3 , T4 et au delà.

#### Pour les constructions à usage de bureau :

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Deux places pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

#### Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

### **ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

### **ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UB-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation

### **ARTICLE UB-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés à l'écart du centre ville et en périphérie des villages

Deux secteurs ont été délimités :

- UC1 : Secteur soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation
- UCv : Secteur correspondant aux extensions des villages structurants de la commune de Saint Denis de Pile

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.**

### ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle, à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions ou changements de destination destinés aux commerces sauf celles et ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, et l'exploitation forestière, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article 2 ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, mobil-home ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices).

Sont interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols dans le secteur délimité en application de l'article R 123-11-b du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UC-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat
- Les constructions à usage d'artisanat sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les constructions ou changements de destination destinés aux commerces dès lors que ces constructions ou changements de destination sont réalisés en extension d'une activité déjà existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, et autorisée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- **Dans le secteur UC1**, toutes nouvelles constructions à usage d'habitat, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- **Dans le secteur UC1**, les programmes de logements sous condition qu'ils comportent 50% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes, sous condition :

- Qu'il existe sur le terrain un bâtiment destiné à l'habitation
  - Que le nombre de caravanes soit limité à une caravane pour 300 m<sup>2</sup> de terrain
  - Que le terrain soit raccordé au réseau public d'assainissement ou muni d'un dispositif individuel proportionné au nombre de caravanes accueillies.
- les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
  - Les constructions liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente de produits locaux, accueil touristique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge, ... ) ;
  - La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

## **ARTICLE UC-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

### **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **Dans le secteur UC1**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## **ARTICLE UC-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans



## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE UC-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89
  - 75 mètres des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe de la RD 1089
  - 5 mètres de l'alignement des autres voies (y compris la RD 674).
- Hors agglomération le long des RD de deuxième catégorie (RD 910<sup>E3</sup>)
  - 25 mètres de l'axe pour les habitations
  - 20 mètres de l'axe pour les autres constructions
- Hors agglomération le long des RD de troisième catégorie (RD 22, 22<sup>E2</sup> et 120)
  - 15 mètres de l'axe pour les habitations
  - 10 mètres de l'axe pour les autres constructions
- Hors agglomération le long des RD de quatrième catégorie (RD 245)
  - 10 mètres de l'axe pour les habitations
  - 8 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des RD de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées ;
- L'extension des constructions existantes et les piscines, à condition d'être situées à l'alignement des constructions existantes par rapport aux voies départementales.

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.  
Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE UC-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.

## **ARTICLE UC-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé sauf dans le secteur UCv où l'emprise au sol est limitée à 50%.

## **ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).  
Toutefois, cette hauteur peut-être dépassée :

- Pour les équipements de superstructures ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services collectifs, lorsque leur caractéristique l'impose,
- Lorsqu'une construction est adossée à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m,
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

**Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

**Couleurs**

Les couleurs vives ou criardes sont interdites

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

**ARTICLE UC-12 - STATIONNEMENT**

**Principes généraux**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Nombre d'emplacements minimum**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3 , T4 et au delà.

#### **Pour les constructions à usage de bureau :**

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :**

Deux places pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **Pour les constructions à destination d'hôtellerie :**

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

## **ARTICLE UC-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup>.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

#### **ARTICLE UC-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE UC-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation

#### **ARTICLE UC-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE UE**

C'est une zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

La zone UE correspondant au site du Barail des Jais en entrée Nord de Saint Denis de Pile est aujourd'hui considérée comme hors de la zone urbanisée de Saint Denis de Pile ; afin de permettre l'implantation des constructions le long de la RD 674, une étude justificative permettant de déroger aux prescriptions définies à l'Article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme a été réalisée et intégrée au Rapport de Présentation du PLU (voir Article UE-6 ci-dessous).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

### **ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2
- les constructions destinées à l'artisanat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions destinées à l'hôtellerie ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE2
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices)

### **ARTICLE UE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction, logement du personnel...) ;
- Les constructions à usage artisanal sous conditions qu'elles soient liées au fonctionnement d'activités existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ;
- Les extensions des habitations existantes ;

- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

## **ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE UE-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé



## **ARTICLE UE-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :

- 100 mètres au moins de l'axe de l'A89
- 75 mètres au moins de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)

**Dans la zone UE du Barail des Jais**, le recul minimum à observer par rapport à l'axe de la Route départementale 674, initialement de 75 mètres, est ramené à **20 mètres** comme justifié dans l'étude réalisée à ce titre figurant dans le rapport de présentation et au regard de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article le recul minimum est fixé comme suit :

- 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
- 35 mètres de l'axe de la RD 1089
- 5 mètres de l'alignement des autres voies (y compris la RD 674).

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant. Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE UE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures- terrasses), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.

## **ARTICLE UE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Clôtures**

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

### **Pour l'ensemble des ouvrages**

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

## **ARTICLE UE-12 - STATIONNEMENT**

### **Principes généraux**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Nombre d'emplacements minimum**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3 , T4 et au delà.

Pour les constructions à usage de bureau :

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

### **ARTICLE UE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup>.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

### **ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UE-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation

### **ARTICLE UE-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE UGV**

C'est une zone existante réservée à l'accueil des gens du voyage.

On distingue dans cette zone, les terrains familiaux à caractère privé et existants et l'aire publique d'accueil des Gens du Voyage située Route du Pas du Loup, dont la gestion relève de la Communauté d'Agglomération du Nord Libournais.

### **ARTICLE UGV-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UGV2 sont interdites.

### **ARTICLE UGV-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

**Pour l'aire d'accueil publique des gens du voyage uniquement située Route du Pas du Loup :**

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil et leurs extensions ;
- Le stationnement de caravanes ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

**Pour les terrains familiaux uniquement:**

- Le stationnement de caravanes est autorisé sous condition de réalisation obligatoire d'un local technique ou sanitaire par unité foncière dont l'emprise au sol devra être inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> et la surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- Un local technique ou sanitaire supplémentaire pourra être admis à raison de 1 local par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de terrain, sur les terrains de surface égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol devra être inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> et la surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- Les aménagements et installations, le stationnement de caravanes pour l'accueil et l'habitat réglementé des gens du voyage sous conditions des prescriptions d'occupation, d'équipements, d'hygiène et de sécurité tel que précisées aux articles 4, 5 et 13 ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### **ARTICLE UGV 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UGV-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les terrains familiaux d'accueil des gens du voyage devront être raccordés au réseau d'eau s'il existe. Ils ont l'obligation de réaliser un bloc sanitaire par unité foncière, avec un assainissement conforme à la réglementation en vigueur et proportionné au nombre de caravanes pouvant être accueillies.

## **ARTICLE UGV-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains familiaux d'accueil des gens du voyage devront avoir une superficie de terrain de 300 m<sup>2</sup> au minimum par caravane. .

## **ARTICLE UGV-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89

- 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe de la RD 1089
  - 5 mètres de l'alignement des autres voies

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

### **ARTICLE UGV-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.

### **ARTICLE UGV-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UGV-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UGV-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Pour l'aire d'accueil publique des gens du voyage uniquement située Route du Pas du Loup :**

- La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

**Pour les terrains familiaux uniquement :**

- La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

## **ARTICLE UGV-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **Couleurs**

Les couleurs vives ou criardes sont interdites

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### **ARTICLE UGV-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE UGV-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres et les plantations devront être localisés de façon à atténuer l'impact visuel des occupations et à faciliter la gestion des emplacements de caravanes, et l'entretien des terrains.  
Des plantations formant écran pourront être imposées.

### **ARTICLE UGV-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UGV-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UGV-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## **ZONE UH**

La zone UH correspond aux villages isolés, dispersés sur le territoire communal. Leur développement au cours des décennies passées peut être assimilé à une forme de mitage des espaces naturels et agricoles. L'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement et l'isolement par rapport au centre ville justifient les règles strictes édictées dans le règlement de cette zone. Seuls sont autorisés l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'imposent au PLU.**

La zone UH comprend un secteur Uh2 où la hauteur des constructions à usage d'habitations est autorisée jusqu'à 6 mètres à l'égout du toit.

### **ARTICLE UH-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH2 sont interdites.

### **ARTICLE UH-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux ;
- Les extensions à usage d'habitation et d'artisanat, d'équipements public ou d'intérêt collectif (association) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes ;
- Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - de ne pas gêner l'activité agricole,
  - de ne pas créer plus de deux logements,
  - que les réseaux soient de capacité suffisante,
  - de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;
- Les annexes non accolées et liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 40 m<sup>2</sup>, qu'elles soient limitées à une seule par unité foncière et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **ARTICLE UH-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## **ARTICLE UH-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE UH-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89
  - 75 mètres des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
  - 20 mètres de l'axe des routes départementales qui ne sont pas classées à grande circulation
  - 6 mètres de l'alignement des autres voies

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.  
Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE UH-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

## **ARTICLE UH-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UH-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UH-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère, excepté pour les constructions à usage d'habitations où dans le sous-secteur Uh2, la hauteur ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

## **ARTICLE UH-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations seront recouvertes en tuile, dans les formes et couleurs conformes au style régional

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **Couleurs**

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, rose et violet sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

### **ARTICLE UH-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

### **ARTICLE UH-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

### **ARTICLE UH-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UH-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

### **ARTICLE UH-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE UX**

C'est une zone existante réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.

**Les espaces compris en zone UX font partie de la zone urbanisée de Saint Denis de Pile ; l'application des reculs par rapport aux RD 674, RD 910 et RD 1089 définis à l'Article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme n'est donc pas à prendre en considération lors de l'éventuel développement de ces zones au regard des prescriptions définies dans le dit Article.**

**En ce qui concerne précisément les espaces de la zone UX correspondant à la première tranche de la zone d'activité de Frappe, il faut noter qu'une étude dérogatoire aux prescriptions définies à l'Article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme avait été réalisée pour développer la zone, notamment par rapport aux reculs à observer entre les constructions et l'A89.**

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'imposent au PLU.**

### **ARTICLE UX-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UX2 ;
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante ou autorisée dans la zone ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices).

### **ARTICLE UX-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage industriel sous réserve de générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et limitée à un seul logement par activité
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...) sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs paysagers permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

## **ARTICLE UX-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE UX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques

suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.



## **ARTICLE UX-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UX-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89
  - 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910, RD 674),
  - 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
  - 10 mètres de l'axe des autres voies,

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.  
Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux ne pourront pas être implantés en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.

## **ARTICLE UX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

## **ARTICLE UX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 60%

## **ARTICLE UX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue en bordure des grandes infrastructures (A89, RD 1089, RD 910).

## **ARTICLE UX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

### **Toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RD 1089, RD 674 ou la RD 910. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux, de couleurs que les façades principales du bâtiment.

### **Façades**

Les façades perceptibles depuis la RD 1089, RD 910 et RD 674 devront être soignées.

### **Couleurs**

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Grillage de clôture : vert / gris
- Bardage : de couleur neutre (tons gris, anthracite, blanc cassé...) à l'exclusion de toutes couleurs vives ou criardes.
- Maçonnerie : enduit ton pierre

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### **Aires de dépôts et de stockage**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD1089, RD 910 et RD 674. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies, ...)

### **Ouvrages annexes, dépôts d'ordures**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront réalisées en harmonie avec les bâtiments de la zone.

Pour l'ensemble des constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

## **ARTICLE UX-12 - STATIONNEMENT**

Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- Activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus assimilables.

Le garage des 2 roues doit aussi être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m<sup>2</sup> par des plantations en haies ou des mouvements de terrains, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant. Elles devront être ombragées.

Les aires de stationnement et de service devront être aménagées de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte publics prévus par l'aménageur.

### **ARTICLE UX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

### **ARTICLE UX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UX-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation

### **ARTICLE UX-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme et à vocation principale d'habitat et d'équipements publics

Un secteur a été repéré au document graphique : le secteur 1AUv correspondant au secteur de développement à l'intérieur du village de Pinaud

**La zone 1AUv correspondant aux secteurs de développement prévus dans le village de Pinaud fait partie de la zone urbanisée de Saint Denis de Pile ; l'application du recul par rapport à la RD 674 défini à l'Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme n'est donc pas à prendre en considération lors du renforcement de l'urbanisation dans cette zone au regard des prescriptions définies dans le dit Article.**

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'imposent au PLU.**

### ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à la fonction de commerces,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière,
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home,
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice).

### ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Dans le secteur 1AUv, ces constructions peuvent être soumises à plusieurs opérations d'ensemble ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- **A l'exception du secteur 1AUv et de la zone 1AU de Nouet**, les programmes de logements sont autorisés sous condition qu'ils comportent au moins 50% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent

## **ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies nouvelles devront avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Chaussée : largeur minimale de 5 mètres
- Plate-forme : emprise minimale de 8 mètres

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.



## **ARTICLE 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

**Dans les zones 1AU de la route de Lussac et du Centre Ville Sud,** Les constructions devront s'implanter au minimum :

- en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies pour les constructions à vocation d'habitat collectif sauf le long de la RD 910 où ces constructions seront implantées à l'alignement de la voie,
- en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies existantes pour les constructions à vocation d'habitat groupé et à l'alignement des voies projetées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation pour ce même type de construction.

En cas d'impossibilité avérée tenant au terrain ou au bâtiment existant, une implantation différente peut être admise :

- Dans le cas de parcelles à cheval sur des zones inondables du PPRI.

**Dans la zone 1AU de la Cime du Bois,** Les constructions devront s'implanter :

- en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la route de l'Europe,
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

**Dans la zone 1AU de l'entrée nord :**

Sauf disposition contraire ou particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu sont admises sous condition que les surplombs sur l'espace public respectent au minimum une hauteur de 3,5 mètres au-dessus de l'espace public.

Dans l'ensemble de la zone 1AU de l'entrée nord, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes d'implantations édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les façades principales des futures constructions devront être orientées au Sud / Sud Est.

Dans cette zone, les constructions à vocation d'habitat collectif devront être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Toujours en respectant les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions à vocation d'habitat individuel et groupé seront implantées de manière à ce qu'au moins une des façades ou éléments bâtis (pignon, clôtures, garages...) soit à l'alignement d'au moins une voie.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, d'autres dispositions que celles définies dans les règles générales pourront être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

- pour une construction en prolongement d'un corps de bâtiment existant,
- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
- pour des raisons de conceptions architecturales bioclimatiques ou valorisant les performances énergétiques du bâtiment.

### **Dans les autres zones 1AU et le secteur 1AUv :**

Les constructions devront s'implanter en observant un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

**Dans la Zone 1AUv de Pinaud, au** sens de l'article L.111-6. du Code de l'Urbanisme, le recul de 75 mètres à observer par rapport à l'axe de la RD 674 ne s'applique pas dans cette zone urbanisée

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif
- Pour l'extension des constructions existantes

### **ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux annexes.

### **ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé à l'exception du secteur 1AUv où l'emprise au sol ne peut excéder 50%.

### **ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1AUv**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de constructions en attique sans dépasser 12 mètres à l'égout. Ce niveau supplémentaire est autorisé dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

**Dans le secteur 1AUv**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

## **ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Architecture**

L'architecture contemporaine et bioclimatique est à privilégier.

Une diversité architecturale devra être recherchée. De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

### **Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Orientation**

De préférence, les façades principales seront orientées au Sud.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

## **Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

## **Couleurs**

Les couleurs vives ou criardes sont interdites

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, violet et rose sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la clôture des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

## **ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT**

### **Principes généraux**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Nombre d'emplacements minimum**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3 , T4 et au delà.

#### **Pour les constructions à usage de bureau :**

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

### **ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Le choix des essences végétales devra être en cohérence avec la végétation locale.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup>.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

### **ARTICLE 1AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation

### **ARTICLE 1AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE 1AUE**

Il s'agit d'une zone à urbaniser réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

### **ARTICLE 1AUE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUE2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'hôtellerie ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AUE2
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home ;
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice).

### **ARTICLE 1AUE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'équipement collectif ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'habitat autorisées à l'alinéa suivant sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction, logement du personnel...) ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

## **ARTICLE 1AUE-3 - ACCES ET VOIRIE**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE 1AUE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci

existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE 1AUE-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé



## **ARTICLE 1AUE-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.  
Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE 1AUE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.  
Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.

## **ARTICLE 1AUE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

#### En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

#### Pour l'ensemble des ouvrages

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

## **ARTICLE 1AUE-12 - STATIONNEMENT**

### **Principes généraux**

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve par acte authentique qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Nombre d'emplacements minimum**

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

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- Deux places de stationnement par logement pour les T3 , T4 et au delà.

#### Pour les constructions à usage de bureau :

Deux places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

### **ARTICLE 1AUE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 1AUE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUE-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation

### **ARTICLE 1AUE-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE 1AUX**

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités économiques. Elle correspond à la deuxième tranche de la Zone d'Activités de Frappe. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.

### **ARTICLE 1AUX-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 1AUX2 ;
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante ou autorisée dans la zone ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices).

### **ARTICLE 1AUX-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et limitée à un seul logement par activité ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show-room, ...) sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs paysagers permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

## **ARTICLE 1AUX-3 - ACCES ET VOIRIE**

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2 - Voies nouvelles**

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **ARTICLE 1AUX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci

existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE 1AUX-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUX-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux ne pourront pas être implantés en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.

**Dans la zone 1AUX**, le recul minimum à observer par rapport à l'axe de l'A89, initialement de 100 mètres, est ramené à 50 mètres comme justifié dans l'étude réalisée à ce titre lors de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols et au regard de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, étude annexée au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

## **ARTICLE 1AUX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne peut excéder 60%

## **ARTICLE 1AUX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue en bordure des grandes infrastructures (A89, RD 1089, RD 910).

## **ARTICLE 1AUX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

### **Toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RD 1089 ou la RD 910. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux, de couleurs que les façades principales du bâtiment.

### **Façades**

Les façades perceptibles depuis la RD 910 devront être soignées.

### **Couleurs**

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Grillage de clôture : vert / gris
- Bardage : de couleur neutre (tons gris, anthracite, blanc cassé...) à l'exclusion de toutes couleurs vives ou criardes.
- Maçonnerie : enduit ton pierre

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### **Aires de dépôts et de stockage**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD 910. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies, ...)

### **Ouvrages annexes, dépôts d'ordures**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.



Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront réalisées en harmonie avec les bâtiments de la zone.

Pour l'ensemble des constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

## **ARTICLE 1AUX-12 - STATIONNEMENT**

Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- Activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus assimilables.

Le garage des 2 roues doit aussi être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m<sup>2</sup> par des plantations en haies ou des mouvements de terrains, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant. Elles devront être ombragées.

Les aires de stationnement et de service devront être aménagées de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte publics prévus par l'aménageur.

## **ARTICLE 1AUX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

## **ARTICLE 1AUX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUX-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

## **ARTICLE 1AUX-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE 1AUXc**

Cette zone correspond à la zone commerciale créée au Nord du Centre Ville ; le développement de ce secteur doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

**Elle est aujourd'hui considérée comme hors de la zone urbanisée de Saint Denis de Pile. Afin de permettre l'implantation des constructions le long de la RD 674, une étude justificative permettant de déroger aux prescriptions définies à l'ancien Article L-111-1-4 devenu L.111-8 du Code de l'Urbanisme a été réalisée et intégrée au Rapport de Présentation du PLU pages 283 à 310 (voir Article 1AUXc-6 ci-dessous).**

**Cette zone est créée et ouverte à l'urbanisation après Modification n°1 du PLU.**

**Elle peut être aménagée en une seule opération ou en plusieurs tranches dans les conditions définies à l'article 1AUXc-2.**

### **ARTICLE 1AUXc-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUXc-2 sont interdites.

### **ARTICLE 1AUXc-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et la construction de bâtiments ou installations à usage d'activité artisanale, industrielle, ou commerciale est autorisée, à condition que ces constructions soient liées et nécessaires à une activité déjà présente dans la zone et sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- **Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et d'hôtellerie sous condition :**
  - **qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées ;**
  - **qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble ou, en cas de réalisation en plusieurs tranches, que la 1ère tranche porte sur 50% au moins de la surface totale de la zone ;**
  - **qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;**
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### **ARTICLE 1AUXc-3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## **ARTICLE 1AUXc-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

Dans le cadre de solutions proposées en matière de gestion des eaux pluviales et selon les résultats de l'étude Loi sur l'eau, des revêtements non imperméables seront mis en œuvre de préférence, sur une partie au moins des stationnements.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE 1AUXc-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUXc-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue

**Le recul minimum à observer par rapport à l'axe de la Route départementale 674, initialement de 75 mètres, est ramené à 40 mètres comme justifié dans l'étude réalisée à ce titre figurant dans le rapport de présentation et au regard de l'article L 111-1-4 devenu L.111-8 du Code de l'Urbanisme.**

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées ;

## **ARTICLE 1AUXc-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

## **ARTICLE 1AUXc-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUXc-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUXc-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue en bordure des grandes infrastructures comme la RD674.

## **ARTICLE 1AUXc-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

### **Toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RD 674. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux, de couleurs que les façades principales du bâtiment.

## **Façades**

Les façades perceptibles depuis la RD 674 devront être soignées.

## **Couleurs**

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Grillage de clôture : vert ou blanc
- Bardage : de couleur neutre (gris, anthracite, blanc cassé...) à l'exclusion de toutes couleurs vives ou criardes.
- Maçonnerie : enduit ton pierre

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

## **Aires de dépôts et de stockage**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD 674. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies, ...)

## **Ouvrages annexes, dépôts d'ordures**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

## **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

## **Matériaux**

Les toitures des installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront réalisées en harmonie avec les bâtiments de la zone.

Pour l'ensemble des constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

## **ARTICLE 1AUXc-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE 1AUXc-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

La répartition entre la surface des espaces libres (hors bâti, voirie et aire de stockage) et celle des espaces aménagés (espaces collectifs et espaces verts privatifs confondus) devra être optimisée et tendre vers un objectif d'économie de l'espace.

### **ARTICLE 1AUXc-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUXc-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation. Une gestion durable des espaces sera recherchée par exemple à travers une optimisation des toitures et/ou des parkings (installation de capteurs solaires, etc...).

### **ARTICLE 1AUXc-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## **ZONE 2AU**

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à moyen et long terme, inconstructible en l'état, les extensions et annexes de bâtiments existants restant toutefois autorisées. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

La zone 2AU comprend deux secteurs :

- **Un secteur 2AUX**, réservée à long terme à l'implantation d'activité économique.
- **Un secteur 2AUI**, réservée à long terme à l'implantation d'activités sportives et de loisirs.

### **ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2 sont interdites.

### **ARTICLE 2AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et la construction de bâtiments ou installations à usage d'activité artisanale, industrielle, ou commerciale est autorisée, à condition que ces constructions soient liées et nécessaires à une activité déjà présente dans la zone et sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### **ARTICLE 2AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement devra être aux normes des services de collecte des ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour

tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## **ARTICLE 2AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Le débit de fuite maximal dans cette zone sera de 3l/s/ha et les ouvrages seront dimensionnés en fonction de leur situation conformément aux périodes de retour de protection recommandées par la norme NF EN 752-2 :

LIEU	FREQUENCE D'INONDATION
Zones rurales	10 ans
Zones résidentielles	20 ans
Centres Villes, zones industrielles ou commerciales	30 ans
Passages souterrains routiers ou ferrés	50 ans

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE 2AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue

Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- le long des RD de deuxième catégorie (RD 910<sup>E3</sup>)
  - 25 mètres de l'axe pour les habitations
  - 20 mètres de l'axe pour les autres constructions
- le long des RD de troisième catégorie (RD 22, 22<sup>E2</sup> et 120)
  - 15 mètres de l'axe pour les habitations
  - 10 mètres de l'axe pour les autres constructions
- le long des RD de quatrième catégorie (RD 245)
  - 10 mètres de l'axe pour les habitations
  - 8 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des RD de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées ;
- L'extension des constructions existantes et les piscines, à condition d'être situées à l'alignement des constructions existantes par rapport aux voies départementales.

## **ARTICLE 2AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives..

## **ARTICLE 2AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas excéder la hauteur des bâtiments existant dans la zone.

## **ARTICLE 2AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

### **Toitures**

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RD 1089, RD 764 ou la RD 910. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux, de couleurs que les façades principales du bâtiment.

### **Façades**

Les façades perceptibles depuis la RD 1089, RD 910 et RD 674 devront être soignées.

### **Couleurs**

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Grillage de clôture : vert ou blanc
- Bardage : de couleur neutre (gris, anthracite, blanc cassé...) à l'exclusion de toutes couleurs vives ou criardes.
- Maçonnerie : enduit ton pierre

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

### **Aires de dépôts et de stockage**

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD1089, RD 910 et RD 674. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies, ...)

### **Ouvrages annexes, dépôts d'ordures**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

### **Clôtures**

#### **En zones 2AUX**

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

### **Matériaux**

Les toitures des installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront réalisées en harmonie avec les bâtiments de la zone.

Pour l'ensemble des constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **ARTICLE 2AU-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE 2AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

### **ARTICLE 2AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

### **ARTICLE 2AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE 3AU**

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à long terme, inconstructible en l'état, les extensions et annexes de bâtiments existants restant toutefois autorisées. **L'ouverture à l'urbanisation nécessite une révision du P.L.U.**

### **ARTICLE 3AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 3AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### **ARTICLE 3AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 3AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue, sauf s'il s'agit d'une voie départementale hors agglomération.

Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- le long des RD de deuxième catégorie (RD 910<sup>E3</sup>)
  - 25 mètres de l'axe pour les habitations
  - 20 mètres de l'axe pour les autres constructions
- le long des RD de troisième catégorie (RD 22, 22<sup>E2</sup> et 120)
  - 15 mètres de l'axe pour les habitations
  - 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

- le long des RD de quatrième catégorie (RD 245)
  - 10 mètres de l'axe pour les habitations
  - 8 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des RD de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie, des implantations différentes pourront être admises pour :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées ;
- L'extension des constructions existantes et les piscines, à condition d'être situées à l'alignement des constructions existantes par rapport aux voies départementales.

### **ARTICLE 3AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.  
Les nouvelles constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives..

### **ARTICLE 3AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas excéder la hauteur des bâtiments existant dans la zone ou à proximité.

### **ARTICLE 3AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

### **ARTICLE 3AU-12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE 3AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

## **ARTICLE 3AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 3AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE 3AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole, et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers, etc...).

Par Modification n°1 du PLU, sont également autorisées dans la zone, sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- les extensions et annexes aux bâtiments existants destinés à l'habitation

La zone A comprend un sous-secteur :

- **Ah** : secteur correspondant aux constructions non agricoles localisées au cœur des espaces agricoles et où le bâti non agricole a la possibilité d'évoluer (extensions limitées, changement de destination, annexes, ...).

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'imposent au PLU.**

### ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles carrières ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

### ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs (équipements publics ou de service public, associations, bâtiments collectifs, réseaux publics...)** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Toutefois, les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice) sont admises sous conditions qu'elles soient implantées à plus de 300 mètres des quartiers d'habitats existants et/ou projetés ;
- Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ;
- Les extensions **à usage de garage** (qui ne créent pas de surface de plancher) dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale de la construction existante et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage de garage à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes. Une extension à usage de garage peut être cumulée avec une extension à usage d'habitation,
- Les annexes non accolées et liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol cumulée de ces constructions ne soit pas supérieure à 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient limitées à **une annexe et un local technique** par unité foncière, et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante ;

- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques, dans la limite d'une piscine par unité foncière, sous réserve que l'emprise au sol des piscines ou des bassins d'agrément ne soit pas supérieure à 80 m<sup>2</sup> et à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;
- S'il n'existe pas d'habitation sur l'unité foncière, la construction d'un seul abri léger par unité foncière pour les animaux, sous conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>, que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et que les matériaux utilisés rappellent l'environnement naturel ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux routiers et autoroutiers (A89) ;
- Les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (aire de services, péage...);
- Les aménagements, installations et constructions d'accueil touristiques, de commerces et de services sur les aires de services autoroutiers ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

#### Dans le secteur A uniquement :

- Les constructions à usage agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances vis à vis de l'habitat ;
- Les aménagements, constructions et utilisations du sol liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente des produits de l'exploitation, accueil touristique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge sur l'exploitation...) étant précisé que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (Code Rural : article L.311-1) ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
  - o qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant et du personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
  - o qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques.
  - o qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve de s'intégrer avec l'environnement naturel ;

#### Dans le secteur Ah uniquement :

- Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - de ne pas gêner l'activité agricole,
  - de ne pas créer plus de deux logements,
  - que les réseaux soient de capacité suffisante,
  - de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;

## **ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## **ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89
  - 75 mètres des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
  - 20 mètres de l'axe des routes départementales qui ne sont pas classées à grande circulation
  - 6 mètres de l'alignement des autres voies

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

## **ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les animaux où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

## **ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Clôtures**

Les dispositions ci-après ne concernent que les clôtures non agricoles.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

## **Matériaux**

Les toitures des habitations seront recouvertes en tuile, dans les formes et couleurs conformes au style régional

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

## **Couleurs**

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, rose et violet sont interdites,
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

## **ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

## **ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les dépôts ou décharges régulièrement autorisés dans la zone devront être masqués par un écran végétal

## **ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE A-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

## **ARTICLE A-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## ZONE N

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal. Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, où à risques, qu'il convient à ce titre de protéger.

Par Modification du PLU n°1, sont autorisées dans la zone, sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- les extensions et annexes aux bâtiments existants destinés à l'habitation

La zone N comprend différents secteurs :

- **Le secteur Nh** correspond à des zones d'habitat diffus où est autorisé l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.
- **Le secteur NI** correspond à des activités de loisirs (site des Chèvres).

**Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.**

### ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs (équipements publics ou de service public, associations, bâtiments collectifs, réseaux publics...)** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Toutefois, les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice) sont admises sous conditions qu'elles soient implantées à plus de 300 mètres des quartiers d'habitats existants et/ou projetés ;
- Les extensions **à usage d'habitation** (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ;
- Les extensions **à usage de garage** (qui ne créent pas de surface de plancher) dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale de la construction existante et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage de garage à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes. Une extension à usage de garage peut être cumulée avec une extension à usage d'habitation,
- Les annexes non accolées et liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol cumulée de ces constructions ne soit pas supérieure à 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient limitées à **une annexe et un local technique** par unité foncière, et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante ;
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques, dans la limite d'une piscine par unité foncière, sous réserve que l'emprise au sol des piscines ou des bassins d'agrément ne soit pas supérieure à 80 m<sup>2</sup> et à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;

- S'il n'existe pas d'habitation sur l'unité foncière, la construction d'un seul abri léger par unité foncière pour les animaux, sous conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>, que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et que les matériaux utilisés rappellent l'environnement naturel ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux routiers et autoroutiers (A89) ;
- Les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (aire de services, péage...);
- Les aménagements, installations et constructions d'accueil touristiques, de commerces et de services sur les aires de services autoroutiers ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

#### **En zone NL uniquement :**

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités sportives, touristiques et ou de loisirs sous conditions de s'intégrer dans l'environnement naturel du site et exclusivement dans le cadre d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **En zone Nh uniquement :**

- Les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - de ne pas gêner l'activité agricole,
  - de ne pas créer plus de deux logements,
  - que les réseaux soient de capacité suffisante,
  - de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;

### **ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3<sup>ème</sup> et de 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## **ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

### **Défense incendie**

Dès lors que le réseau d'eau est suffisant à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre. La distance pourra être reportée à 400 mètres pour la défense incendie du risque faible, comme le précise la lettre préfectorale du 10 mai 2004 relative à la prise en compte de la défense dans les actes d'urbanisme adressée aux maires. Lorsque le réseau d'eau est insuffisant, la défense incendie devra être assurée par des réserves d'eau aménagées.

## **ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- En dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et hors les cas d'exception prévus par le dit article :
  - 100 mètres de l'axe de l'A89
  - 75 mètres des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
- Dans les espaces urbanisés au sens de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 1089, RD 910 et RD 674)
  - 20 mètres de l'axe des routes départementales qui ne sont pas classées à grande circulation
  - 6 mètres de l'alignement des autres voies

Les extensions des bâtiments existants seront réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux piscines et autres ouvrages soumis à déclaration, à l'exception des clôtures, ou autorisation et aux changements de destination.

## **ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

## **ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des constructions autorisées dans la zone N ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère  
La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

## **ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

### **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive.

En limite de propriété :

La hauteur des clôtures réalisées en limite de propriété, quel que soit leur aspect, doit être limitée à une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

### **Matériaux**

Les toitures des habitations seront recouvertes en tuile, dans les formes et couleurs conformes au style régional

Pour l'ensemble des ouvrages (constructions, clôtures, etc...) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

### **Couleurs**

Les couleurs dominantes sont :

- façades des constructions : couleur claire de style local. Les couleurs bleu, rouge, vert, rose et violet sont interdites
- mur de clôture : en accord avec la couleur des façades de l'habitation

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

## **ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

### **ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

### **ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE N-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

### **ARTICLE N-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé