

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_184-DE



COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°2 APPROUVEE PAR DCC EN DATE DU 27/06/2023

PIECE 4 : REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

| | |
|--|------------|
| INTRODUCTION | 3 |
| TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 6 |
| ZONE UA | 8 |
| ZONE UB | 18 |
| ZONE UC | 28 |
| ZONE UE | 39 |
| ZONE UGV | 46 |
| ZONE UH | 51 |
| ZONE UX | 57 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 64 |
| ZONE 1AU | 65 |
| ZONE 1AUE | 75 |
| ZONE 1AUX | 81 |
| ZONE 1AUXC | 88 |
| ZONE 2AU | 94 |
| ZONE 3AU | 100 |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 103 |
| ZONE A | 104 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 112 |
| ZONE N | 113 |

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 Constructions 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

Demeurent notamment applicables malgré l'approbation d'un PLU et en application de l'article R.111-1, les articles suivants du code de l'urbanisme :

- R.111-2
- R.111-4
- R.111-20 à R.111-27
- R.111-31 et suivants

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 PATRIMOINE 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.

Les Secteurs de Taille minimum de Logement correspondent à la zone UA et au secteur UAv.

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.

Dans les secteurs de taille minimum de logement (STL), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements :

- de moins de 35 m² de surface de plancher (T1) dans toute la zone UA,
- de moins de 50 m² de surface de plancher dans tous les secteurs UAy.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées ou handicapées, ni aux foyers.

Cette dernière règle ne s'applique pas aux projets de construction de logements sociaux, projets participatifs et/ou d'intérêt collectif.

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 UAv,

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.-

Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

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 m² 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

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

L'emprise au sol maximale est limitée à 70% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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_v, 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).
- Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites.

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.

Les toitures à quatre versants sur une construction **en plan carré** sont interdites.

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.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

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.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

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.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :

- Une demi-place de stationnement tous les 2 logements (arrondi à l'entier supérieur) jusqu'au T2
- Une place de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

Pour les constructions à usage de bureau :

Deux places pour 50m² de surface de plancher.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : Deux places pour 70m² de surface de plancher.

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

Deux places pour 40m² de surface de plancher

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : Deux places pour 70m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

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

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : une place pour 2 chambres 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.

En secteur UAv, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitations individuelles, 2 places de stationnement minimum, non couvertes, par logement, doivent être aménagées sur la propriété, même s'il existe sur le terrain un garage pour le stationnement de véhicules, quel que soit le nombre de places

Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération.

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

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues.

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

Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

Au moins 10 % du terrain d'assiette du projet devront être maintenus en pleine terre.

On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.

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. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

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, localisée 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 par le travail situés le long de la route de Paris.

Trois sous-secteurs sont créés :

UB1, UB2 et UB3 : 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)

De plus :

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**

En UB3 :

- les constructions à usage de commerces, d'hôtellerie, d'artisanat.

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 :

- **Hormis dans le secteur UB3**, 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 ;
- **Hormis dans le secteur UB3**, les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat ;
- **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**
- **Dans le secteur UB3, les constructions à usage d'habitat sont admises à condition d'être nécessaires et liées au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif.**
- 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 oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- 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 4 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.

Aucune bande d'accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès devront avoir une largeur d'emprise minimum de 4 m.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 3 logements ou 3 lots (y compris les logements ou lots existants) et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une circulation à double sens.

Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus, en comptant les constructions existantes et y compris à l'occasion de divisions successives éventuelles :

- les règles édictées précédemment s'appliqueront à l'unité foncière telle qu'elle existait avant division
- l'utilisation partagée de l'accès existant sera obligatoire
- l'accès existant maintenu devra être mis aux normes en vigueur, notamment par application de la largeur minimum et par l'aménagement d'un sas d'entrée ;
- les accès devront être distants d'au moins 25 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé devra constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle), de 7 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à l'alignement.

Au-delà de 3 logements ou de 3 lots (y compris les logements ou lots existants), les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

La profondeur de l'accès sera limitée à 30m, longueur calculée depuis la voie principale à partir de laquelle l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créée une voirie répondant aux caractéristiques du chapitre suivant (Voirie-Voies nouvelles)

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.

Hormis dans le secteur UB3, 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.

Dans les zones UB, UB1 et UB2 :

Pour les divisions parcellaires ou opérations conduisant à la construction ou l'aménagement de plus de 3 logements ou 3 lots :

- L'emprise des voies devra permettre une circulation automobile à double sens et devra être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres, aire de retournement non comprise.

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.

Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

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.

Dans le secteur UB3, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum avec une clôture assurant l'alignement des voies et emprises publiques,
- avec un retrait de 3 mètres minimum avec une clôture assurant l'alignement avec la rue Albert Felloneau.

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.

Dans la zone UB et les secteurs UB1 et UB2, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.

Dans le secteur UB3, les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

L'emprise au sol maximale est limitée à 50% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux secteurs UB1, UB2 et UB3
- aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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).

Dans le secteur UB3 :

- La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, soit un gabarit R+2. Les antennes radios, nécessaires au fonctionnement de la gendarmerie, ne sont pas concernées par cette règle.
- La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres, comme indiqué à l'article UB-11.

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.

Dans le secteur UB3, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, dans le secteur UB3, en façade sur voie publique et sur les limites séparatives, la hauteur totale des clôtures, quelle que soit leur constitution, ne dépassera pas 2 mètres.

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 à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les habitations déjà couvertes par de l'ardoise ou une autre forme de tuiles, pourront être rénovées en utilisant les matériaux déjà présents.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

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.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

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

Dans la zone UB et les sous-secteurs UB1 et UB2 :

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.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé :

- Une demi-place de stationnement tous les 2 logements (arrondi à l'entier supérieur) jusqu'au T2
- Une place de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.

Pour les constructions à usage de bureau :

Deux places pour 50m² de surface de plancher.

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : Deux places pour 70m² de surface de plancher.

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

Deux places pour 40m² de surface de plancher

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : Deux places pour 70m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

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

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il est exigé : une place pour 2 chambres 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.

Dans la zone UB et les sous-secteurs UB1 et UB2 :

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.

Dans le sous-secteur UB3 :

Les places réservées au stationnement des véhicules et des vélos doivent correspondre aux besoins et être réalisées en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité tenant à la nature des équipements ou aux besoins, il pourra être dérogé à ces dispositions.

Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération.

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 aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

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.

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre », sauf pour les secteurs UB1, UB2 et UB3.

On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.

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. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

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 m² 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^{ère} et de 2^{ème} catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3^{ème} et de 4^{ème} 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.

Aucune bande d'accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès devront avoir une largeur d'emprise minimum de 4 m.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 3 logements ou 3 lots et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une circulation à double sens.

Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus, en comptant les constructions existantes et y compris à l'occasion de divisions successives éventuelles :

- les règles édictées précédemment s'appliqueront à l'unité foncière telle qu'elle existait avant division
- l'utilisation partagée de l'accès existant est obligatoire ;
- l'accès existant maintenu devra être mis aux normes en vigueur, et notamment par application de la largeur minimum et par l'aménagement d'un sas d'entrée ;
- les accès devront être distants d'au moins 25 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé devra constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 7 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à l'alignement

Au-delà de 3 logements ou de 3 lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

La profondeur de l'accès sera limitée à 30m, longueur calculée depuis la voie principale à partir de laquelle l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créée une voirie répondant aux caractéristiques du chapitre suivant (Voirie-Voies nouvelles)

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.

Dans l'ensemble de la zone UC :

Pour les divisions parcellaires ou opérations conduisant à la construction ou l'aménagement de plus de 3 logements ou 3 lots :

- L'emprise des voies devra permettre une circulation automobile à double sens et devra être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

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.

Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

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.

Pour l'application des présentes règles, il convient de se reporter au plan de zonage. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, 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^{E3})
 - 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^{E2} 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^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} 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.

En secteur UCV :

Dans une profondeur de 60 m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande A), toute construction doit être implantée en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Au-delà d'une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande B), toute construction doit être implantée en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à 5 mètres par rapport à la limite séparative.

La distance entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle ne doit pas être inférieure à 5 m.

Quelle que soit la profondeur, les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3m mesurée entre la limite de parcelle et le bord du bassin.

Quelle que soit la profondeur, pour les constructions existantes ne respectant pas le retrait de 3 ou 5 m par rapport aux limites séparatives, les extensions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.

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

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

Les règles du présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne devra pas être inférieure à 6 m.

En secteur UCV, quelle que soit la profondeur de parcelle comptée par rapport à l'alignement, une distance de 6 mètres minimum sera exigée entre deux constructions non contiguës, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m².

ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

Les règles du présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

L'emprise maximale cumulée est limitée à 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

En secteur UCV :

Dans une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande A), l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la bande de constructibilité.

Au-delà d'une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande B), l'emprise au sol maximale des constructions sera de 0% de la bande de constructibilité.

Toutefois, dans la bande B, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m² et d'un seul tenant, peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire et d'emprise au sol, en une seule extension.

Quelle que soit la profondeur, l'emprise au sol des annexes cumulée ne pourra pas excéder 50m².

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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).

En secteur UCV :

Dans une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande A), la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

Au-delà d'une profondeur de 60m comptés par rapport à l'alignement des voies publiques (bande B), la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (Rez de chaussée).

Pour les annexes :

- Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique (alignement), la hauteur maximale des annexes est fixée à 2,50 m mesurée à l'égout du toit.
- Si elles sont implantées en retrait de la limite séparative, quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique (alignement), la hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 m mesurée à l'égout du toit.

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.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

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.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

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.

Le bardage bois est autorisé.

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 50m² de surface de plancher.

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

Deux places pour 40m² 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.

En secteur UCV, il doit être réalisé 2 places de stationnement minimum par logement, non couvertes et aménagées sur la parcelle ou l'unité foncière, même s'il existe sur le terrain un garage pour le stationnement de véhicules, quel que soit le nombre de places

Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération.

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

Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

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 m².

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.

Espaces Libres en secteur UCV :

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant :

- Bande A (60 m de l'alignement) : Un minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Bande B (au-delà de 60 m de l'alignement) : Un minimum de 60 % de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet et faire l'objet d'un traitement paysager.

On entend par « pleine terre » un espace, sur le terrain d'assiette de l'opération, libre de toute construction, installation, aménagement, de quelque nature que ce soit (y compris piscine, assainissement, abri de jardin, garage, stationnement, accès, voirie, aire de passage...) et y compris dans le sous-sol.

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.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

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.

Matériaux :

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

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 50m² 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 places et les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

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 m².

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.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

ARTICLE UE-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20230627-2023_06_184-DE

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 30m² et la surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² ;
- Un local technique ou sanitaire supplémentaire pourra être admis à raison de 1 local par tranche de 1000 m² de terrain, sur les terrains de surface égale ou supérieure à 2000 m². L'emprise au sol devra être inférieure ou égale à 30m² et la surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² ;
- 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^{ère} et de 2^{ème} catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3^{ème} et de 4^{ème} 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 m² 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.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

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.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

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 :

- Les extensions à usage d'habitation existante à la date l'approbation du PLU dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, qu'elles soient limitées à une seule extension à compter de l'approbation du PLU et de ses annexes **et qu'elle ne donne pas lieu à la création d'un nouveau logement.**
- 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'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 d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date de la demande
 - que les réseaux soient existants et 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 m², 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^{ère} et de 2^{ème} catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3^{ème} et de 4^{ème} 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.

Déchets

Les constructions et les opérations devront prévoir un dispositif (espace à ciel ouvert ou local abrité ou dispositif enterré, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à proximité des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce local ou cet espace sera incorporé au projet de construction ou intégré à l'opération.

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 sur une des limites séparatives ou 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.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives mais l'implantation du faîtage des annexes sur la limite séparative est interdite sauf si la hauteur du faîtage est inférieure à 2,50m.

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

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 6 m, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 35 m².

ARTICLE UH-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

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

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

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.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. L'implantation du faîtage des annexes sur la limite séparative est interdite sauf si la hauteur du faîtage est inférieure à 2,50m.

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.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

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.

Le bardage bois est autorisé.

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.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris gîtes, chambre d'hôtes...) 2 places de stationnement minimum, non couverte par logement doivent être aménagées sur la parcelle ou l'unité foncière.

Quel que soit le sous-secteur dans la zone, les règles relatives au stationnement ci-dessus ne sont pas applicables dans le cadre d'un projet de requalification urbaine prévoyant la construction de logements sociaux et/ou la réalisation d'un projet participatif et/ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à créer devra répondre aux besoins de l'opération.

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.

Les places et les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

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. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

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 ledit 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

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

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.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

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

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

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 m² de surface de plancher,
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher,
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² 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 m² 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.

Les places et les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.

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.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

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

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 portant sur l'ensemble du périmètre 1AU 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 sur l'ensemble du périmètre 1AU et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, pour la zone 1AU de la route de Lussac :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition :
 - o qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,
 - o qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre 1AU, à l'exception d'une opération portant sur 100% de logements locatifs sociaux qui pourra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations partielles sur la zone 1AU.

Pour la zone 1 AU de la Cime du Bois :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition :
 - o qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
 - o qu'elles soient réalisées en deux tranches, chacune de ces deux tranches étant réalisée en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de chaque tranche tel que mentionné ci-dessous :

- une tranche portant sur la totalité de la parcelle référencée au cadastre XD 89



- une tranche portant sur le reste de la zone 1AU dite de la Cime du Bois, et intéressant les parcelles référencées au cadastre XD 356, XD 355, XD 352, XD 85



- 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 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.

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Les annexes et garages peuvent déroger à cette règle, excepté les piscines qui devront respecter ce recul. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

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.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

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.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

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 50m² 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 m².

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

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.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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.

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.

Matériaux :

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

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 50m² 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 m² 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 m².

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

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.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

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.

Toutefois, les toitures plates ou terrasses sont admises.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

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

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé

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 m² de surface de plancher,
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher,
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² 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 m² 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.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

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^{ère} et de 2^{ème} catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3^{ème} et de 4^{ème} 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.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

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

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

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

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

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.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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...).

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

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.

Un secteur 2AUv correspondant au secteur de développement à l'intérieur du village de Pinaud.

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^{ère} et de 2^{ème} catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3^{ème} et de 4^{ème} 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^{E3})
 - 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^{E2} 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^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} 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.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même

largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

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

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

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

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

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

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

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.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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. Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

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^{E3})
 - 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^{E2} 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^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} 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.

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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

Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, résidences, habitat individuel, collectif ou semi-collectif, bâtiments destinés à être occupés par le public), l'aménageur prévoit une bande de recul de même largeur (10 m), inconstructible, traitée sous la forme d'une bande paysagère plantée d'arbres de hautes et moyennes tiges dense et, le long de la limite de l'opération, d'une haie arbustive dense, formée d'essences variées.

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 deux sous-secteurs :

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, ...).

Ax : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées correspondant à l'implantation d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau (un chenil et pension canine).

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.

- Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans la zone A, sauf pour :

- les constructions ou installations autorisées dans la zone, nécessitant un traitement d'eaux usées
- les constructions ou installations déjà existantes dans la zone sous réserve d'avoir été réalisées après obtention d'un permis de construire
- les réhabilitations des dispositifs d'assainissement existants dans la zone A à la date de modification du PLU, ayant été régulièrement autorisés, se trouvant dans la zone A suite au reclassement des zones UC en zone A

- Les clôtures non mentionnées à l'article A-2 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 ne dépasse 250 m² 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 ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- 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 m², 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 m² 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 m², 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 ;
- Les clôtures autres qu'agricoles ou forestières ne sont admises en zone A que si elles sont destinées à clôturer une habitation ou activité existante et régulièrement autorisée sur l'unité foncière
- 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 :

- - Sont autorisées sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
 - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :
 - être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.
 - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant et du personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
 - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du siège d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques.
 - 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 ;

Les installations de production d'énergie renouvelable sur les constructions agricoles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ah uniquement :

- 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 ne dépasse 250 m² 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 ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.
- 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 d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLU (11/12/2013)
 - que les réseaux soient existants et de capacité suffisante
 - de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;

Dans le secteur Ax :

- Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail ou de bureau.

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^{ère} et de 2^{ème} catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3^{ème} et de 4^{ème} 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.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans la zone A, sauf pour :

- les constructions ou installations autorisées dans la zone, nécessitant un traitement d'eaux usées
- les constructions ou installations déjà existantes dans la zone sous réserve d'avoir été réalisées après obtention d'un permis de construire
- les réhabilitations des dispositifs d'assainissement existants dans la zone A à la date de modification du PLU, ayant été régulièrement autorisés, se trouvant dans la zone A suite au reclassement des zones UC en zone A

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.

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Les constructions d'habitation 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

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

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitations (garages, piscines,...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation (sauf dans le cas d'un abri pour animaux, sans condition de distance).

Dans le sous secteurs Ax :

Les constructions doivent respecter une distance maximum de 5 m les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

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

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière (autre que habitation et annexes).

En zone A et en secteur Ah :

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions à usage d'habitation (+ annexes) est limitée à 300 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, leur extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Ax, :

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à :
450m² d'emprise au sol pour l'élevage canin,
100m² d'emprise au sol pour la pension canine.

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 des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

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.

Dans le sous-secteur Ax, :

La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à 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.

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

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.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé.

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.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sur les constructions agricoles.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

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.

- Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans la zone N, sauf pour :
 - les constructions ou installations autorisées dans la zone, nécessitant un traitement d'eaux usées
 - les constructions ou installations déjà existantes dans la zone sous réserve d'avoir été réalisées après obtention d'un permis de construire
 - les réhabilitations des dispositifs d'assainissement existants dans la zone N à la date de modification du PLU, ayant été régulièrement autorisés, se trouvant dans la zone N suite au reclassement des zones UC en zone N
- Les clôtures non mentionnées à l'article N-2 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 m² 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 ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

- 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 m², 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 m² 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 m², 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 ;
- Les clôtures autres qu'agricoles ou forestières ne sont admises en zone N que si elles sont destinées à clôturer une habitation ou activité existante et régulièrement autorisée sur l'unité foncière
- 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 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 ne dépasse 250 m² 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 ; et avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.
- 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 d'un logement supplémentaire sur l'unité foncière par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLU (11/12/2013)

- que les réseaux soient existants et 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^{ère} et de 2^{ème} catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3^{ème} et de 4^{ème} 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.

- Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans la zone N, sauf pour :

- les constructions ou installations autorisées dans la zone, nécessitant un traitement d'eaux usées

- les constructions ou installations déjà existantes dans la zone sous réserve d'avoir été réalisées après obtention d'un permis de construire
- les réhabilitations des dispositifs d'assainissement existants dans la zone N à la date de modification du PLU, ayant été régulièrement autorisés, se trouvant dans la zone N suite au reclassement des zones UC en zone N

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

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

Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitations (garages, piscines, ...) ne pourront être distantes de plus de 30 mètres de l'habitation (sauf dans le cas d'un abri pour animaux, sans condition de distance)

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

En zone N et en secteur Nh :

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions à usage d'habitation (+ annexes) est limitée à 300 m² d'emprise au sol

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, leur extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, avec la possibilité de création d'un logement supplémentaire maximum, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur NL :

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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 autres constructions autorisées dans la zone N et dans les secteurs Nh et NL 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.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

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

L'usage des tuiles noires ou blanches ou de couleur autre que de style régional, est interdit.

Les toitures à quatre versants sur une construction en **plan carré** sont interdites

Les toitures plates ou terrasses sont admises.

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.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le bardage bois est autorisé..

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.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sur les constructions agricoles.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

ARTICLE N-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé