



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

**G2C territoires**

26, Chemin de Fondeyre

31200 Toulouse

Tel : 05 61 73 70 50

Fax : 05 61 73 70 59

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

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

#### PIECE 1 : NOTICE EXPLICATIVE

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

Edité le .....

Coordonnées du Maître d'ouvrage

Madame Le Maire de Saint-Denis de Pile  
HOTEL DE VILLE  
Place de Verdun  
33910 Saint Denis de Pile

Téléphone : 05 57 55 44 20

Fax : 05 57 55 44 24

Des informations relatives au projet de modification n°1 du PLU peuvent être demandées auprès du :

SERVICE AMENAGEMENT URBANISME ESPACE RURAL

9 rue du champ de Foire  
33910 Saint Denis de Pile

Réception du public : du lundi au vendredi 9 h / 12 h 30 et 13 h 30 / 17 h - Fermé le mardi toute la journée

Téléphone : 05 57 55 44 20

Fax : 05 57 55 44 35

## Sommaire

<b>1. AVANT-PROPOS .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Motifs de la modification du PLU .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Modalités de mise en œuvre de la procédure.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. Textes de référence .....</b>	<b>6</b>
<b>2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUXC .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1. Localisation et particularité du projet .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2. Caractéristiques du site de Haut-Mexant.....</b>	<b>8</b>
2.2.1. Caractéristiques des milieux naturels et des paysages .....	8
2.2.2. Desserte par les infrastructures et réseaux .....	9
2.2.1. Exposition aux risques naturels, technologiques et aux nuisances .....	10
<b>2.3. Incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation du site .....</b>	<b>11</b>
<b>2.4. Exposé des modifications apportées aux pièces du PLU.....</b>	<b>12</b>
2.4.1. Modification du dossier d'Orientations d'Aménagement et de programmation .....	12
2.4.2. Modification du règlement écrit .....	13
2.4.3. Modification du document graphique .....	17
2.4.4. Mise à jour du rapport de présentation.....	18
<b>3. CORRECTION DES OAP DU CENTRE-VILLE.....</b>	<b>19</b>
<b>4. AJUSTEMENT ET ADAPTATION DU PLAN DE ZONAGE .....</b>	<b>22</b>
<b>5. AJUSTEMENT ET ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT.....</b>	<b>23</b>
<b>5.1. Motifs des corrections apportées au dossier .....</b>	<b>23</b>
5.1.1. La prise en compte des phénomènes de division parcellaire .....	23
5.1.2. L'implantation des annexes par rapport aux voies et emprises publiques .....	23
5.1.3. L'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives .....	23
5.1.4. L'aspect extérieur des constructions.....	23
5.1.5. L'évolution des activités économiques en zone UB2.....	23
5.1.6. L'évolution des activités commerciales en zone UC.....	24
5.1.7. Les extensions et annexes en zone agricole.....	24
5.1.8. La recodification à droit constant.....	24
<b>5.2. Dispositions corrigées .....</b>	<b>25</b>
5.2.1. Introduction.....	25
5.2.2. Zone UA.....	25
5.2.3. Zone UB.....	27
5.2.4. Zone UC .....	29
5.2.5. Zone UE.....	32
5.2.6. Zone UGV .....	33
5.2.7. Zone UH .....	34
5.2.8. Zone UX.....	35
5.2.9. Zone 1AU .....	36

5.2.10. Zone 1AUE .....	38
5.2.11. Zone 1AUX .....	38
5.2.12. Zone 2AU .....	39
5.2.13. Zone A .....	41
5.2.14. Zone N .....	44
<b>5.3. Incidences sur l'environnement .....</b>	<b>46</b>
<b>6. MISE A JOUR DES ANNEXES.....</b>	<b>47</b>

# 1. AVANT-PROPOS

## 1.1. Motifs de la modification du PLU

La commune de Saint-Denis-de-Pile a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 11 décembre 2013.

Par arrêté municipal en date du 29 septembre 2016, Madame le Maire a prescrit la 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis de Pile.

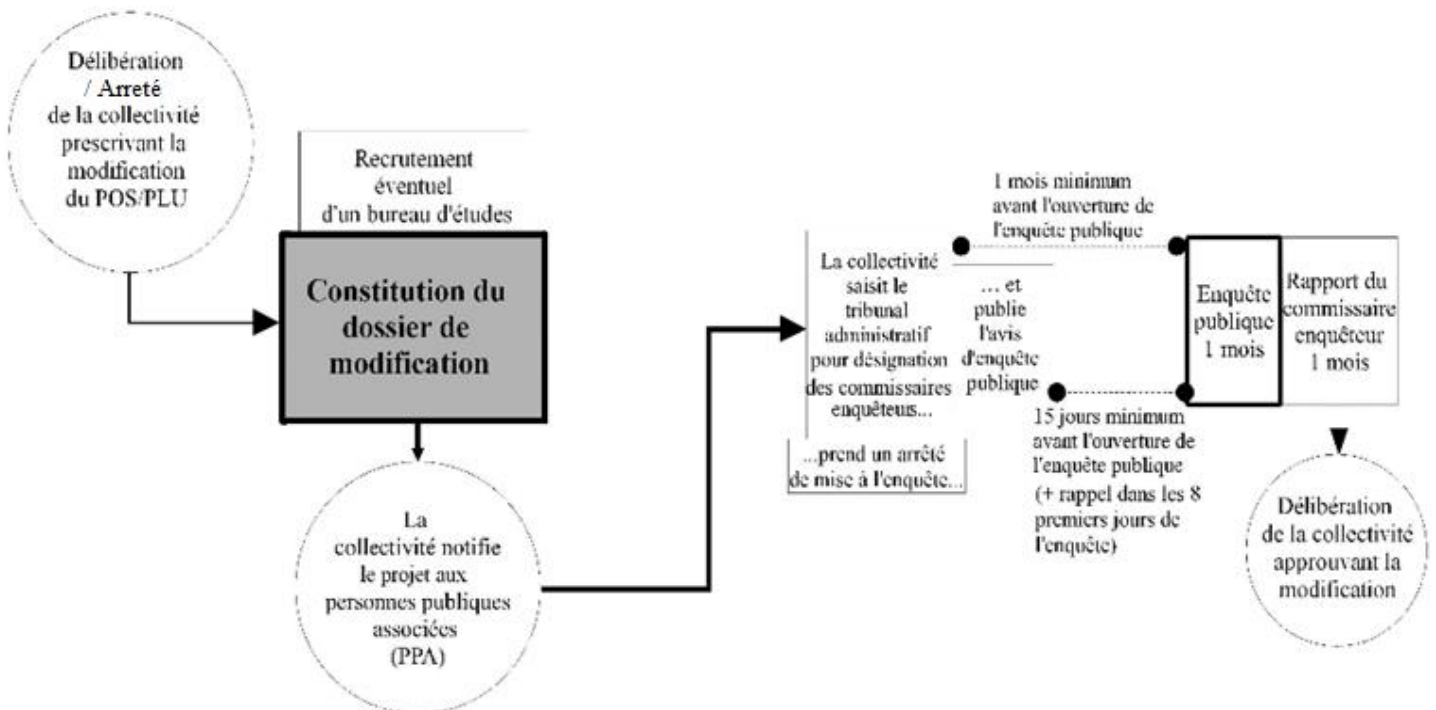
La modification a pour objet les points suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc, zone d'urbanisation future à vocation commerciale ;
- l'ajustement et l'adaptation du règlement d'urbanisme pour intégration notamment, des nouvelles dispositions réglementaires issues de la loi Alur (26 Mars 2014) et la loi Macron (6 Août 2015) ;
- une actualisation du dossier d'annexes.

## 1.2. Modalités de mise en œuvre de la procédure

Les différentes étapes de la procédure de modification du PLU de Saint-Denis de Pile sont les suivantes :

1. Lancement de la procédure de modification par délibération puis arrêté du conseil municipal de Saint-Denis de Pile ;
2. Notification aux personnes publiques associées ;
3. Mise à disposition du dossier au public durant un mois ;
4. Délibérations du conseil municipal de Saint-Denis de Pile approuvant la modification du PLU.



Le dossier de modification est composé des pièces suivantes :

- Pièce n°1 : la présente notice explicative, valant additif au rapport de présentation
- Pièce n°2 : le dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifié,
- Pièce n°3 : les documents graphiques du zonage modifié,
- Pièce n°4 : le règlement écrit modifié.
- Pièce n°5 : les annexes modifiées.

### 1.3. Textes de référence

Au regard des motifs des modifications du PLU, le projet ne prévoit pas :

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

A ce titre, le recours à la procédure de modification apparaît opportun, au regard des dispositions des articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme.

Afin de répondre à l'obligation de justification fixée à l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme disposant que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant » justifiant de « l'utilité de cette ouverture, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet » doit être prise, le conseil municipal a délibéré en conséquence le 27 juin 2016.

## 2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUXc

### 2.1. Localisation et particularité du projet

Le secteur de Haut-Mexant se situe au nord du bourg de Saint-Denis de Pile. Bénéficiant d'une situation en entrée de ville, ce dernier revêt un caractère stratégique pour la commune, notamment par sa forte accessibilité. Implanté en continuité de la RD674, le site bénéficie d'une visibilité et d'un haut niveau de desserte automobile favorable à l'implantation d'activités, tel que prévu au PLU en vigueur.

Localisation du site de projet



Ainsi, le présent projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de près de 6 ha à **des fins commerciales notamment**. Sa proximité au bourg et aux équipements publics, associée à la proximité de quartiers résidentiels, offrent ainsi l'opportunité à la commune de conforter ces équipements commerciaux, aujourd'hui contraints par leur implantation en cœur de bourg.

**En effet, le supermarché actuel bénéficie d'une emprise limitée (1ha) à proximité immédiate d'habitations, une contrainte à toute modernisation ou évolution des commerces et services offerts in-situ.**

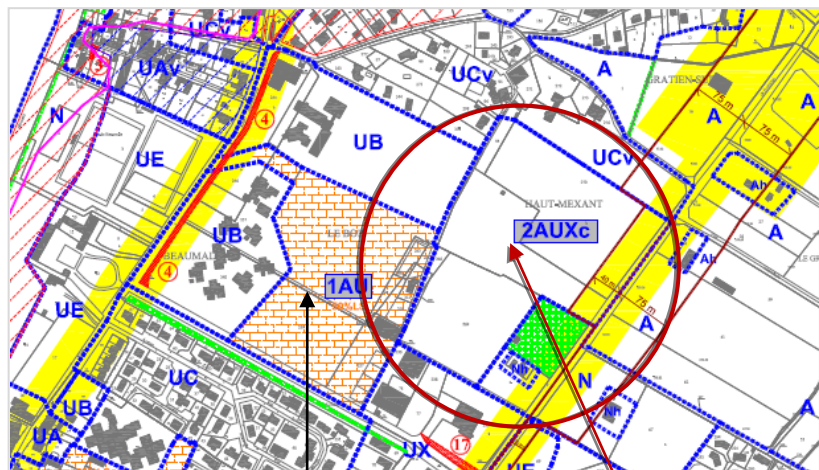
Par l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la municipalité a souhaité rappeler à nouveau son engagement envers la mixité urbaine au sein des nouveaux quartiers, en poursuivant les projets de développement d'ores-et-déjà prévus au PLU en vigueur, mais également permettre la relocalisation des activités de supermarchés existantes en centre-ville.

Extrait du Plan de zonage

En effet, lors de l'élaboration du PLU, la municipalité avait souhaité marquer la vocation commerciale et résidentielle de l'entrée de ville.

Ainsi, les emprises libres identifiées au plan de zonage et ayant fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ont été pensées de manière à permettre l'implantation de logements en zone 1AU et de commerces en zone 2AUXc.

La zone 1AU fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'aménagement porté par l'Office Public d'Aménagement et de Construction Gironde Habitat (OPAC), devant permettre la réalisation de logements locatif sociaux.



Opération  
Gironde Habitat

Site de projet soumis  
à modification

Source : Documents graphiques, PLU approuvé

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUXc permettra :

- de recentrer les activités commerciales sur le territoire pour une meilleure accessibilité de tous les habitants ;
- de faciliter l'évolution et la modernisation des services à la consommation offerts sur le territoire ;
- de développer une offre complémentaire à celle d'ores-et-déjà présente en centre bourg.

A noter que la relocalisation des activités du supermarché à Haut-Mexant sera réalisée en contrepartie de la revalorisation des emprises urbaines délaissées suite à l'implantation des nouvelles activités.

Un protocole d'accord a été signé avec Intermarché en vue d'organiser le déplacement du magasin actuel et la réaffectation concertée de l'emplacement actuel du magasin.



Vu sur l'emprise du supermarché actuel

## 2.2. Caractéristiques du site de Haut-Mexant

### 2.2.1. Caractéristiques des milieux naturels et des paysages

La zone 2AUXc retenue pour l'ouverture à l'urbanisation est à ce jour exclusivement constituée d'anciennes parcelles cultivées. La présence d'espèces adventices sur site témoigne ainsi de l'abandon des cultures depuis plusieurs années, celui-ci découlant probablement d'une trop grande proximité aux quartiers résidentiels.

Même si les parcelles concernées sont inscrites au sein d'un périmètre d'AOC viticole, l'abandon de leur culture témoigne d'un niveau de contraintes supérieur au profit généré par l'exploitation et la mise en valeur des sols.

Ainsi, le site de Haut-Mexant accueille une typologie d'habitats anthropisés dont la qualité et la diversité faunistiques et floristiques dépendent des pressions exercées par la proximité de l'urbanisation. Il s'agit de terrains en friche (code Corine Biotope 87.1).

Exposés aux nuisances urbaines, ces espaces semblent dégradés et accueillent une flore très appauvrie et commune. Ici, seuls les boisements présents en limite aux abords de la RD674, présentent un intérêt de conservation, en raison leur de rôle paysager.

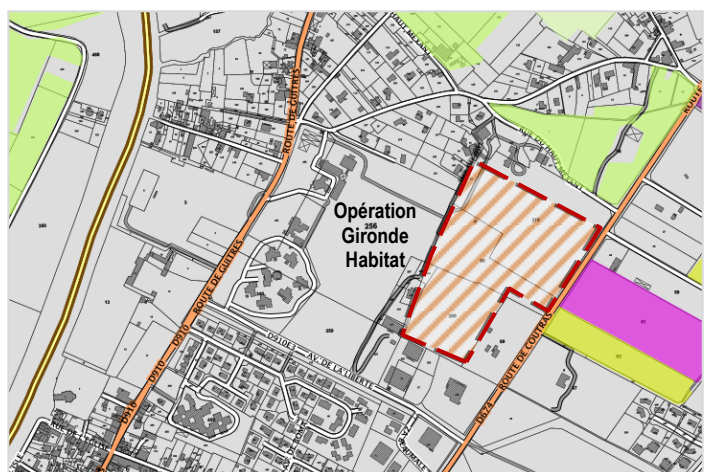
En effet, le site de projet s'inscrit hors des périmètres de protection ou d'inventaire et s'inscrit hors des secteurs de zones humides répertoriés par EPIDOR en 2008 sur le bassin versant de la Dordogne.

Par ailleurs, son positionnement à l'interface de tissus bâtis limite considérablement sa participation au fonctionnement biologique du territoire, ce dernier disposant d'une faible perméabilité aux déplacements des espèces locales.

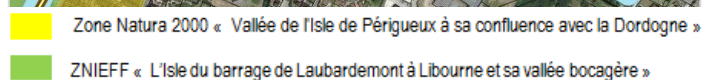
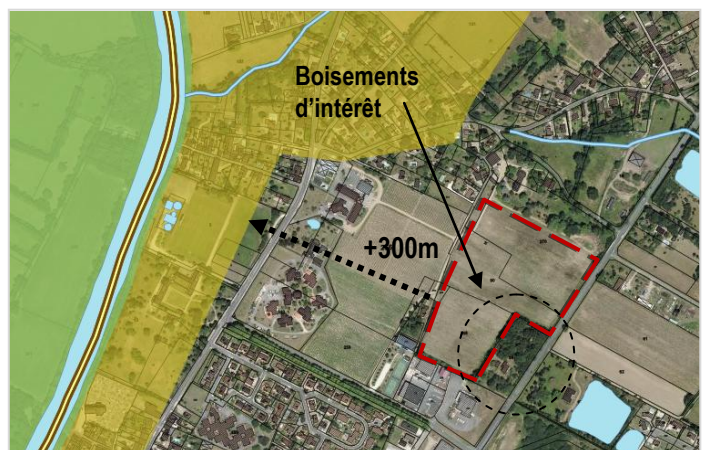
Le site de Haut-Mexant s'inscrit dans un contexte paysager en cours de mutation. L'opération d'habitation menée par Gironde habitat en proche périphérie va nécessairement changer la perception des ambiances « rurales » présentes jusqu'alors.

Seule la bonne intégration du site de projet, vis-à-vis des espaces agricoles présents le long de la RD674 semble être un enjeu. A noter qu'une étude Amendement Dupont réalisée à l'occasion de l'élaboration du PLU, a permis de définir des grands principes d'intégration des futurs bâtis le long de la voie.

#### Détail de l'occupation des sols



#### Périmètres de protection et d'inventaire



Source : géoportail, RPG 2012



## 2.2.2. Desserte par les infrastructures et réseaux

### 2.2.2.1. Infrastructures de transports

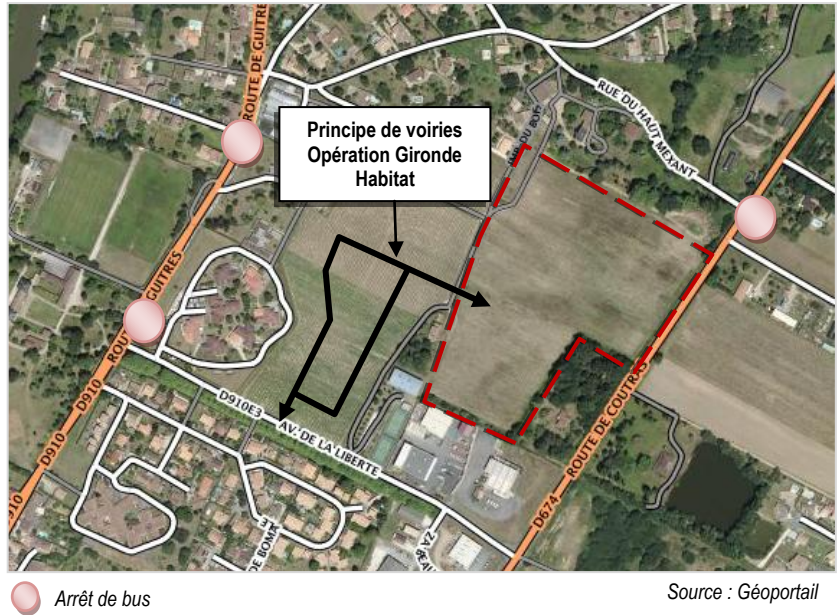
Le secteur de projet jouxte la RD674.

Ainsi, après aménagement d'un carrefour sécurisé, la desserte du site pourra être en partie réalisée depuis la route départementale sans contrainte spécifique.

Par ailleurs, suite à la réalisation du programme d'habitat porté par Gironde Habitat, le site de projet sera également desservi par le réseau de voiries prévu pour desservir les nouvelles habitations.

A noter, que ce dernier est desservi par le réseau de transports en commun et profite de la proximité de plusieurs arrêts de bus.

#### Desserte viaire



### 2.2.2.2. Réseaux divers

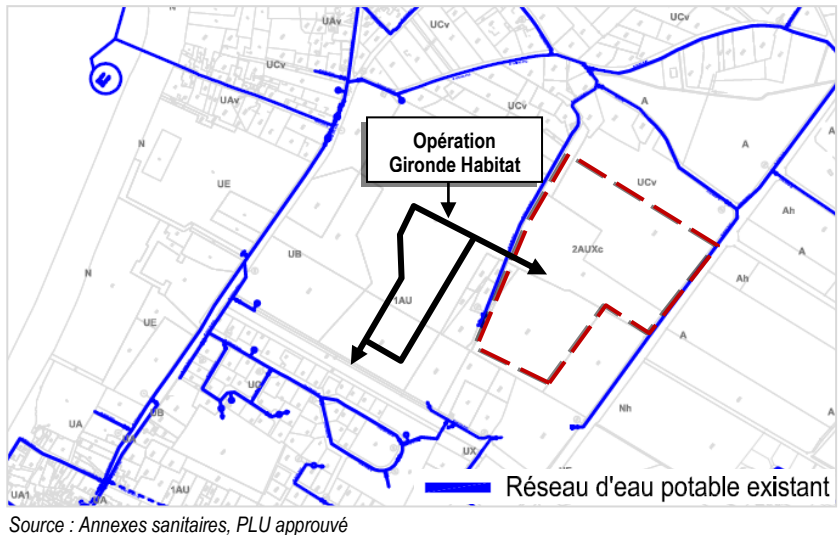
#### Alimentation en eau potable

L'emprise du secteur de projet est actuellement desservie par le réseau d'alimentation en eau potable, via une canalisation d'adduction de diamètre 63, implantée Route de Coutras (RD 674).

Disposant d'une capacité d'adduction limitée, le secteur de projet devra bénéficier d'une desserte complémentaire.

La mutualisation des équipements prévus dans le cadre de l'opération de logements sociaux portée par Gironde Habitat, permettra un raccordement secondaire au réseau principal d'alimentation en eau présent sous la route de Paris (canalisation de diamètre 200).

#### Desserte par le réseau AEP



Par la réalisation de ce raccordement, le secteur de projet bénéficiera d'une alimentation en eau, provenant directement du forage en eau de Bonzac, disposant d'une capacité optimale pour l'alimentation en eau des deux zones.

#### Défense incendie

Au vu de son faible dimensionnement, le réseau présent sur la Route de Coutras ne semble pas adapté à l'installation d'un poteau incendie conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Pour pallier à cette faiblesse du réseau, la défense incendie pourra être assurée au moyen d'un dispositif de type « réserve incendie » implantée sur l'unité foncière nécessaire à la réalisation du futur centre commercial, selon les exigences du SDIS.

### Assainissement des eaux usées et pluviales

Le site de projet n'est à ce jour pas desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Le réseau existant est installé le long de la route de Paris, à l'ouest du secteur de projet.

Toutefois, afin de permettre la réalisation du programme de logements porté par Gironde Habitat, une extension du réseau d'assainissement a été actée par le SIAEP du Nord Libournais compétent en la matière.

Ainsi, une antenne sera créée en extension du réseau existant le long de la route de l'Avenue de la liberté, afin de desservir le futur quartier résidentiel et par la même occasion, la future zone commerciale.

Le secteur de Haut-Mexant jouxte plusieurs fossés participant à la collecte des eaux pluviales.

Classé en zone P2 du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, ce dernier se voit imposer le respect d'un débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement fixé à 3 l/s/ha.

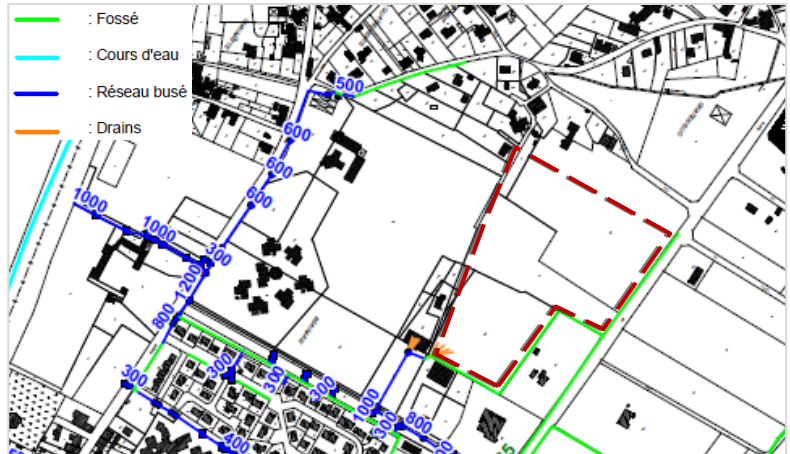
Dans cette zone, la gestion des eaux pluviales des espaces publics et privés doit être traitée de manière collective par des ouvrages à la charge de l'aménageur.

### Electricité

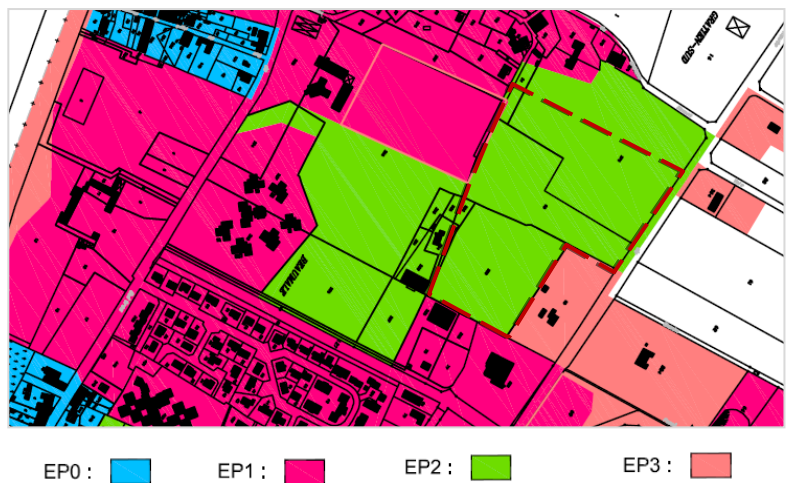
Le site de projet n'est actuellement pas raccordé au réseau d'électricité. Afin de s'assurer de la capacité du réseau à supporter les consommations nouvelles induites par la réalisation du centre commercial, une étude de préféabilité a été réalisée.

Cette dernière conclut à la nécessité pour le porteur de projet, en sus des extensions du réseau nécessaires au raccordement devant intervenir courant 2017, de se doter d'un transformateur électrique d'une capacité puissance de raccordement 1500kva.

Desserte par le réseau pluvial



Extrait du zonage d'assainissement pluvial



Source : Annexes sanitaires, PLU approuvé

## 2.2.1. Exposition aux risques naturels, technologiques et aux nuisances

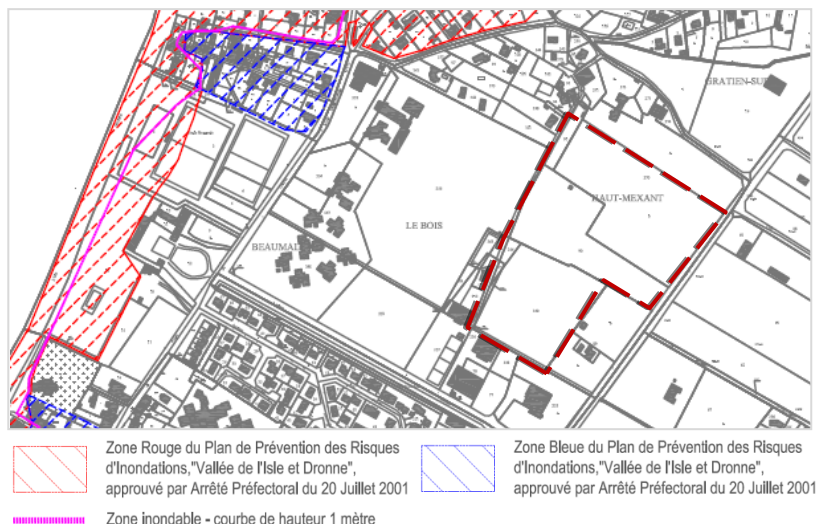
Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la «Vallée de l'Isle et Dronne» a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 juillet 2001 et classe une partie de la commune en zone inondable.

Toutefois, par son positionnement en retrait de l'Isle, le site de projet se situe hors de secteurs sensibles aux débordements du cours d'eau.

S'il est peu exposé aux risques naturels, le site de Haut-Mexant présente une proximité à la RD 674, classée comme route à grande circulation par le Décret n°2009-615 du 3 Juin 2009 qui fixe à l'échelle nationale la liste de ces routes.

De ce fait, l'importance des flux impose la prise en compte de mesures spécifiques, notamment en matière d'isolement acoustique.

Extrait du zonage réglementaire du PPRI

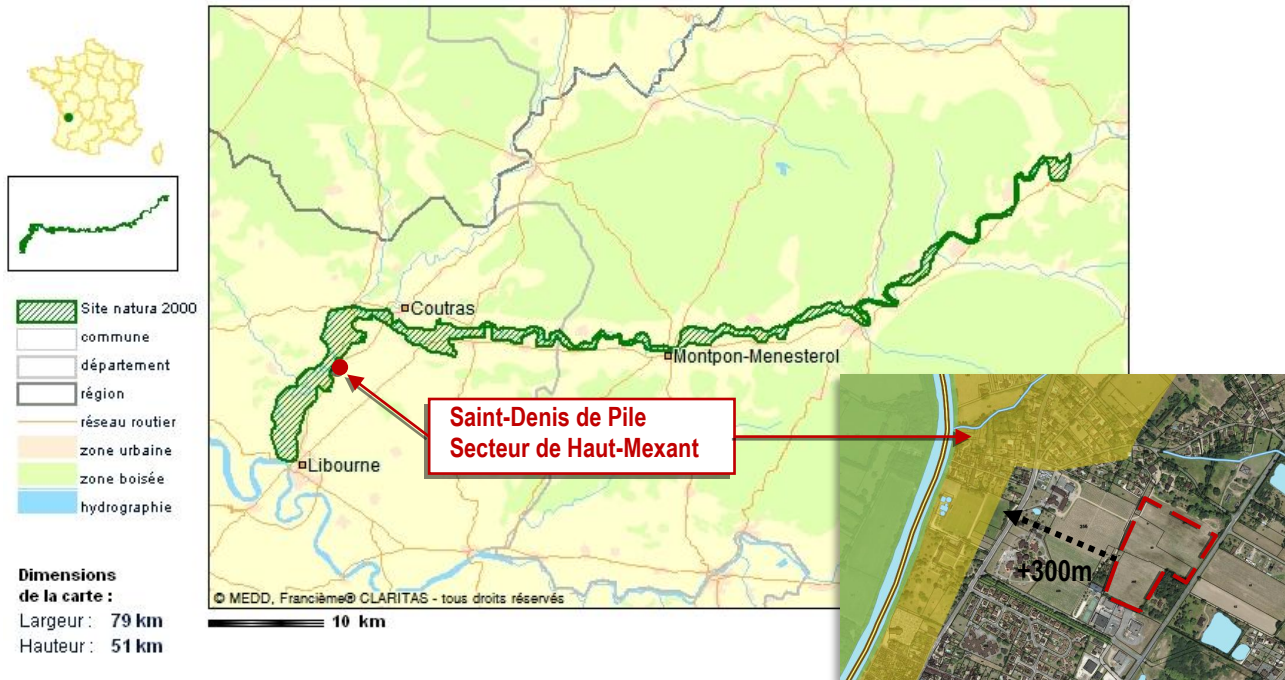


Source : Annexes, PLU approuvé

## 2.3. Incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation du site

*En vertu de l'article R104-8 2°, « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion [...] de leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».*

La commune de Saint-Denis de Pile est parcourue par Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».



D'une superficie de 7948 hectares, ce dernier suit la vallée inondable de l'Isle sur tout son cours jusqu'à sa confluence avec la Dordogne à Libourne.

Principalement constitué de boisements et de prairies humides, ce dernier offre une mosaïque d'habitats d'intérêt communautaires :

- 91F0 - Forêts mixtes riveraines des grands fleuves ;
- 91E0 -Forêts alluviales ;
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets ;
- 3260 - Rivières des étages planitiaire ;
- 6510 - Praires maigres de fauche de basse altitude.

Ces espaces sont particulièrement favorables à la présence d'espèces animales et végétales remarquables inféodées aux milieux humides, tel le Vison d'Europe observé à plusieurs reprises.

En raison de la nature des habitats et espèces ayant justifié la désignation du site, les principales vulnérabilités du site relèvent soit de l'artificialisation des sols, soit de la dégradation de la qualité écologique des milieux par transferts de substances polluantes.

Par son positionnement à plus de 300 mètres des bords de l'Isle, les impacts potentiels de l'accueil de nouvelles constructions sur l'état de conservation du site Natura 2000 restent limités à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou assimilée, susceptible de dégrader la qualité des eaux de la rivière.

Afin d'éviter tout risque d'atteinte indirecte à la qualité de l'eau et des milieux, plusieurs mesures d'évitement ont été retenues et ont trouvé une traduction réglementaire :

- l'intégralité de la zone sera desservie et raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées ;
- la bonne gestion des eaux pluviales sera permise par la réalisation d'ouvrages de collecte et de gestion conformes aux obligations du Schéma Directeur Pluvial (débit d'infiltration strictement encadré) ;
- la réalisation d'espaces végétalisés plantés perméables, grâce à la définition de dispositions réglementaires favorables aux espaces verts aux articles 8 et 13 du règlement.

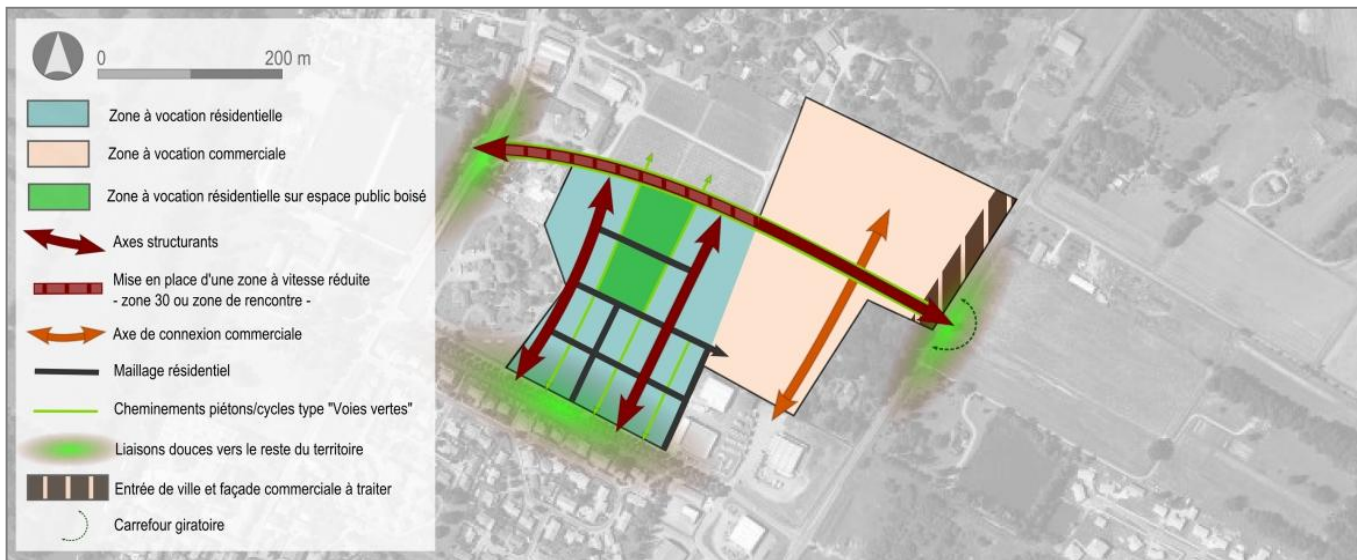
Partant de ce constat, l'accueil de nouvelles constructions sur ce site n'aura aucune incidence significative sur l'état de conservation du site Natura 2000.

## 2.4. Exposé des modifications apportées aux pièces du PLU

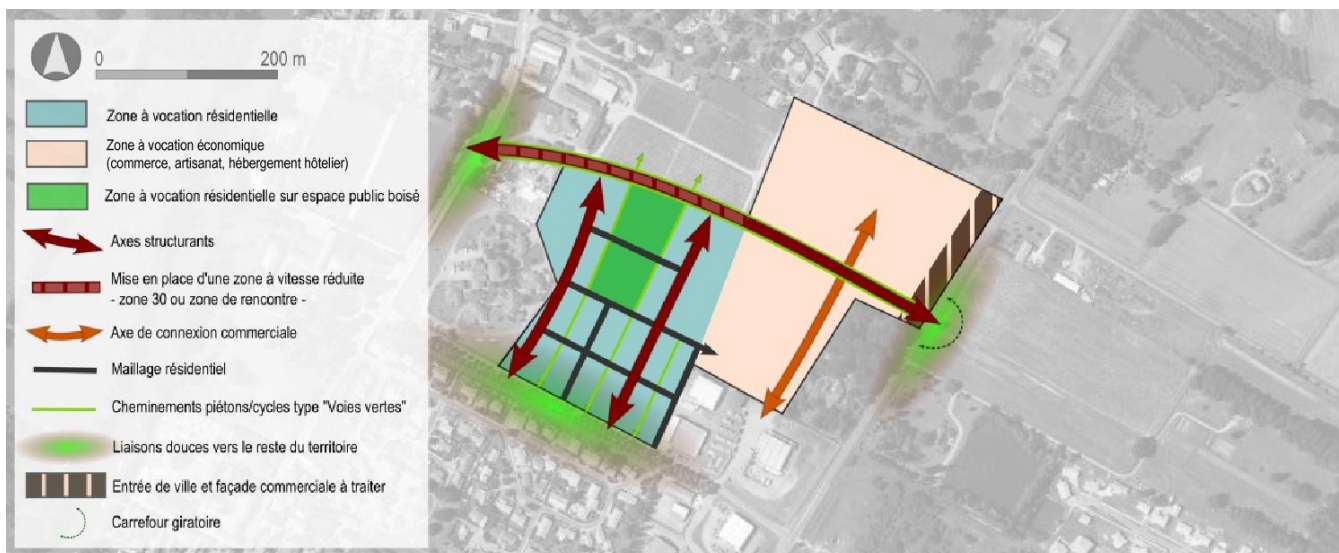
### 2.4.1. Modification du dossier d'Orientations d'Aménagement et de programmation

Une modification est apportée au dossier d'orientations d'aménagement, de manière à préciser des orientations spécifiques sur la zone de Haut-Mexant. L'objectif est notamment de préciser les vocations de constructions admises dans la zone.

**Schéma d'aménagement avant modification**



**Schéma d'aménagement après modification**



## 2.4.2. Modification du règlement écrit

Une modification est apportée au règlement écrit, avec la création d'une zone 1AUXc. Le choix a été fait de préciser les conditions d'urbanisation de ce secteur, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme à l'article R.123-6. En effet, la rédaction actuelle de l'article 1AUX ne permet pas d'encadrer suffisamment la réalisation du futur projet.

Au travers d'une nouvelle écriture, il s'agit pour la collectivité de s'assurer du respect des grands principes d'aménagement pensés au sein de l'orientation d'aménagement dessinée sur le secteur de projet (desserte interne de la zone, traitement des lisières, préservation des boisements et ravine, etc.).

### Evolution proposée du règlement

#### 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 compatibles avec la vocation de la zone;
- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et d'hôtellerie sous condition :
  - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées ;
  - o 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 ;
  - o 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 1ère et de 2ème catégorie sont interdits. Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3ème et de 4ème 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 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

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

### Alimentation en eau potable

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

### Assainissement

#### • Eaux usées

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

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

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

#### • Eaux pluviales

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

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

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

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

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

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

Dans le cadre de solutions proposées en matière de gestion des eaux pluviales et selon les résultats de l'étude Loi sur l'eau, des revêtements non imperméables seront mis en œuvre de préférence, sur une partie au moins des stationnements.

### Réseaux électriques et téléphoniques

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

### Défense incendie

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

## ARTICLE 1AUXc-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue

Le recul minimum à observer par rapport à l'axe de la Route départementale 674, initialement de 75 mètres, est ramené à 40 mètres comme justifié dans l'étude réalisée à ce titre figurant dans le rapport de présentation et au regard de l'article L 111-1-4 devenu L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue en bordure des grandes infrastructures comme la RD674.

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

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

##### Aspect des constructions

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

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent 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 674. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

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

##### Façades

Les façades perceptibles depuis la RD 674 devront être soignées.

##### Couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

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

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

##### Aires de dépôts et de stockage

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

#### Ouvrages annexes, dépôts d'ordures

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

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

#### Clôtures

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

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

#### Matériaux

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

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

### ARTICLE 1AUXc-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

La répartition entre la surface des espaces libres (hors bâti, voirie et aire de stockage) et celle des espaces aménagés (espaces collectifs et espaces verts privatifs confondus) devra être optimisée et tendre vers un objectif d'économie de l'espace.

### ARTICLE 1AUXc-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

### ARTICLE 1AUXc-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Une gestion durable des espaces sera recherchée par exemple à travers une optimisation des toitures et/ou des parkings (installation de capteurs solaires, etc...).

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

Non réglementé

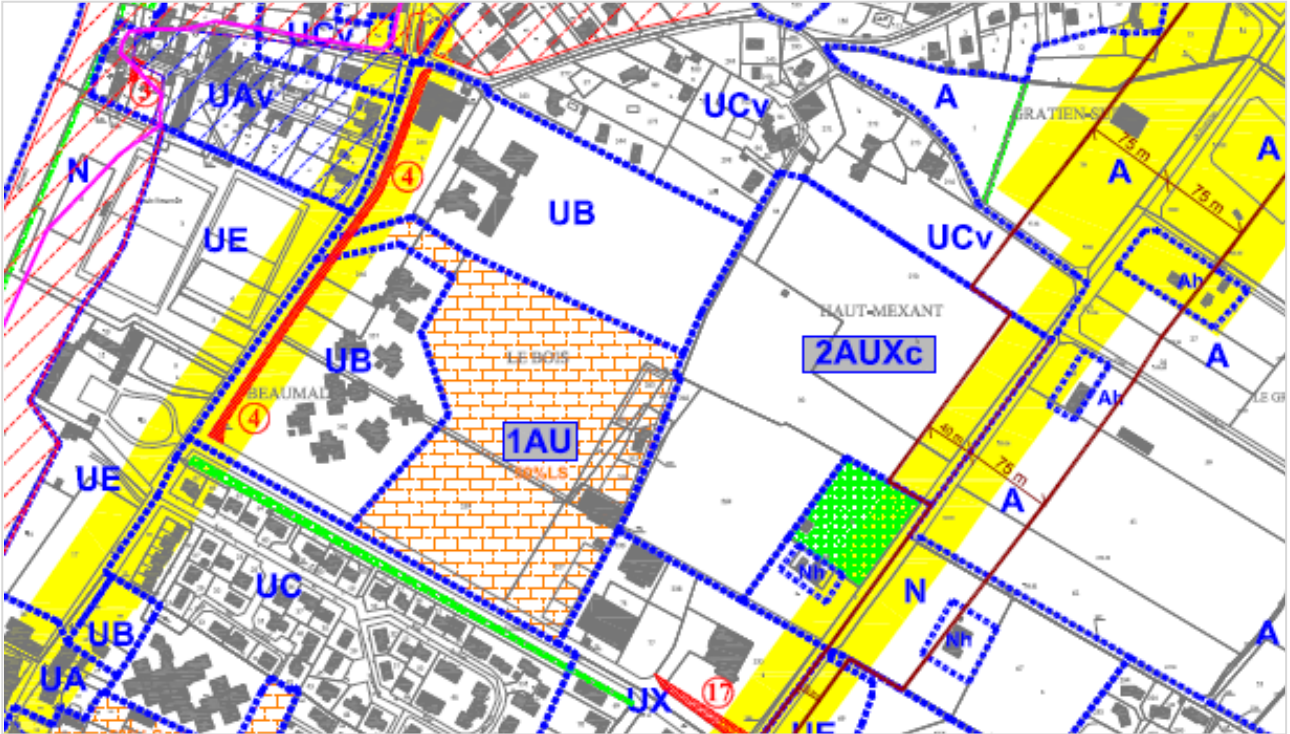


### 2.4.3. Modification du document graphique

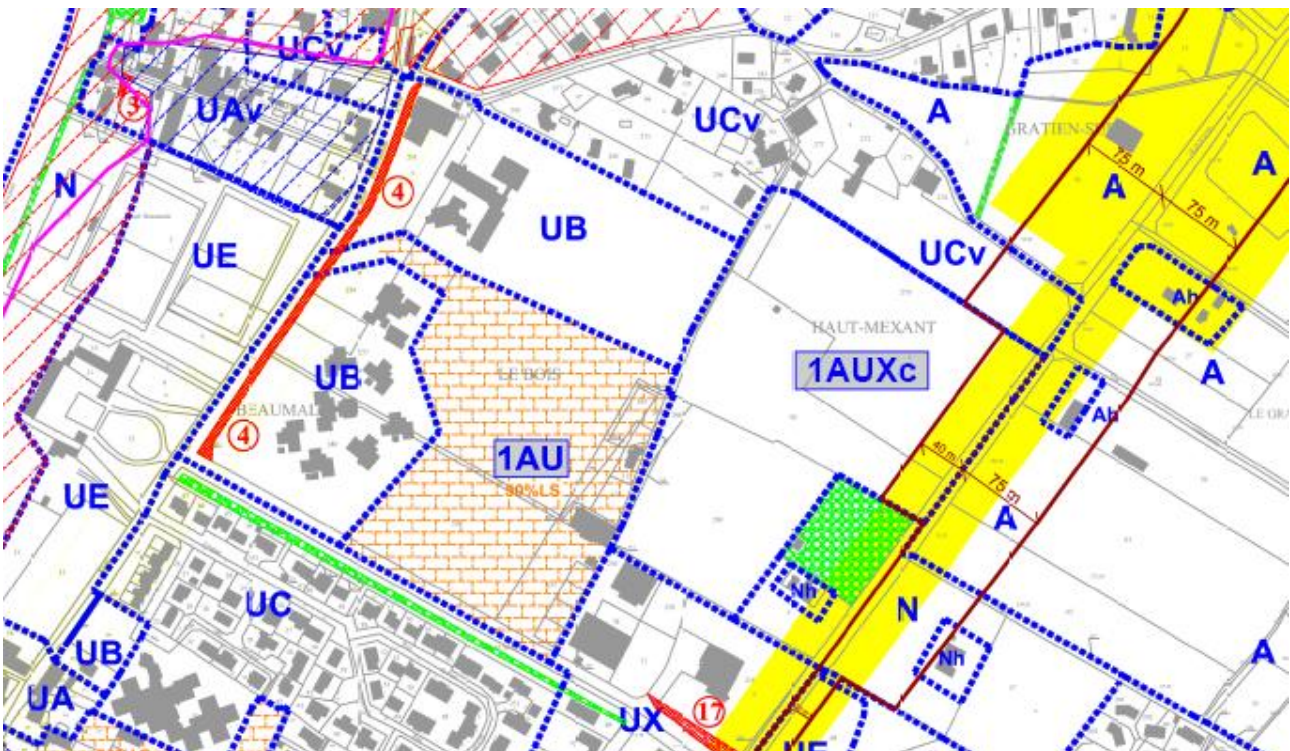
Les documents graphiques du règlement connaissent une adaptation à l'occasion de la présente modification. Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du site, l'intégralité de la zone 2AUXc a été basculée en secteur 1AUXc.

Le choix de classer le site de projet au sein d'un secteur spécifique vise également à assurer la réalisation d'une opération nouvelle respectueuse des principes établis au sein du schéma d'Aménagement. L'objectif est d'assurer la cohérence générale des aménagements réalisés et de favoriser une traduction la plus fidèle possible des ambitions de la commune à moyen – long terme.

#### Extrait du document graphique du règlement du PLU avant modification



#### Extrait du document graphique du règlement du PLU après modification



## 2.4.4. Mise à jour du rapport de présentation

Le tableau présentant la surface des zones du PLU est mis à jour à l'occasion de la modification du PLU ; la zone 2AUXc disparaissant du règlement du PLU au profit de la zone 1AUXc, pour une superficie équivalente.

PLAN LOCAL D'URBANISME				PLAN D'OCCUPATION DES SOLS			
Zones	Surface en ha	En % du territoire communal	Zones	Surface en ha	En % du territoire communal		
<b>Zones urbaines</b>			<b>Zones urbaines</b>				
UA	17,87	0,63	UA	4,6	0,16		
UA1	3,7	0,13	UA1	7,5	0,27		
UAV	25	0,88	-	-	-		
UAY	0,41	0,05	UB	19	0,67		
UB	9	0,32	UBi	1,5	0,05		
UB1	3,7	0,13	UC	287,7	10,18		
UB2	2,4	0,08	UCi	12,6	0,45		
UC	107,43	3,80	UF	12,1	0,43		
UC1	4,3	0,15	UK	-	-		
UCv	124	4,39	UY	46,3	1,64		
UGV	3,06	0,11	UYi	0,65	0,02		
UE	9,2	0,33	-	-	-		
UH	80,5	2,85	-	-	-		
UX	50,5	1,79	-	-	-		
<b>TOTAL U</b>	<b>441,07</b>	<b>15,64</b>	<b>TOTAL U</b>	<b>391,9</b>	<b>13,86</b>		
<b>Zones à urbaniser</b>			<b>Zones à urbaniser</b>				
1AU	13,79	0,49	NA	65,9	2,33		
1AUV	6,7	0,24	Nac	4,8	0,17		
1AUE	9,2	0,33	NAL	42,4	1,50		
1AUX	4,9	0,17	Nay	42,6	1,51		
1AUXc	6,5	0,23	NB	37,2	1,32		
3AU	17,6	0,62	-	-	-		
2AUX	22,9	0,81	-	-	-		
2AUI	14,5	0,51	-	-	-		
<b>TOTAL AU</b>	<b>96,09</b>	<b>3,40</b>	<b>TOTAL AU</b>	<b>192,9</b>	<b>6,82</b>		
<b>Zones agricoles</b>			<b>Zones agricoles</b>				
A	1477,38	52,26	NC	1520	53,77		
Ah	19	0,67	Ncb	1,4	0,05		
<b>TOTAL A</b>	<b>1496,38</b>	<b>52,93</b>	<b>TOTAL A</b>	<b>1521,4</b>	<b>53,82</b>		
<b>Zones naturelles</b>			<b>Zones naturelles</b>				
N	739,7	26,52	ND	172,5	6,10		
NI	46	1,63	Ndi	548,3	19,40		
Nh	7,7	0,27	-	-	-		
<b>TOTAL N</b>	<b>793,4</b>	<b>28,42</b>	<b>TOTAL N</b>	<b>720,8</b>	<b>25,5</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>2827</b>	<b>100</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2827</b>	<b>100</b>		

### 3. CORRECTION DES OAP DU CENTRE-VILLE

---

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU, approuvé en 2013, intègre plusieurs orientations générales destinées à organiser le renouvellement urbain de l'hyper centre de Saint Denis de Pile. L'ambition affichée par la collectivité consiste à en faire un espace d'habitat ouvert sur des espaces renforcés de commerces et services de proximité.

Il apparaît aujourd'hui que le dessin des OAP, particulièrement précis, est susceptible de bloquer l'implantation de constructions, compte tenu notamment du dimensionnement trop important des espaces publics et des espaces de stationnement figurant sur le schéma d'aménagement. Cette configuration des espaces non constructibles est ainsi préjudiciable par exemple à la réalisation de programmes de logements, notamment à vocation sociale.

Il est donc prévu de modifier le dessin des orientations d'aménagement et de programmation, afin de permettre l'implantation de bâtiments sur des surfaces plus importantes. Ces constructions, qui pourront être édifiées sur un foncier communal, seront à proximité immédiate des commerces et services de l'hyper-centre, sans que soient remises en cause les orientations générales du PADD. Au contraire, l'évolution prévue permettra de répondre plus clairement aux ambitions inscrites dans ce document.

A noter que le code de l'urbanisme n'impose aucune forme particulière aux OAP, celles-ci constituant certes une pièce à part entière du PLU (L.151-2 du code de l'urbanisme) mais dont le mode d'expression et le niveau de précision est laissé à la libre appréciation des auteurs de PLU (L.151-7 du code de l'urbanisme). Par conséquent, le choix de rendre plus souple la formulation des OAP est sans conséquence sur la légalité des dispositions qu'elles édictent ; d'autant plus que :

- Les évolutions concourent très clairement à la satisfaction des orientations générales du PADD édictées en matière de mixité sociale et fonctionnelle et en matière de renouvellement urbain,
- La maîtrise foncière communale permet de fournir une garantie quant à la qualité urbaine et paysagère des aménagements qui seront réalisés,
- Les OAP s'appliquant selon un rapport de compatibilité et bénéficiant dans le secteur ciblé d'une formulation plus souple, elles ne feront pas obstacle à la création d'espaces publics ou d'espaces de stationnement dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

A noter que cette évolution n'induit pas d'impact défavorable sur les objectifs de production de logements, notamment sociaux, assignés à la commune.

#### **Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU avant modification**

##### **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au cœur de ville**

**Phase 1 :** Il est proposé de densifier les parcelles le long de l'Avenue François Mitterrand et de créer un espace de vie, sous forme de placette, en lieu et place de l'actuel carrefour avec l'Avenue Général de Gaulle. Des logements ainsi que des espaces commerciaux et de services seront prévus le long de l'Avenue et autour de la placette ; ils seront directement accessibles depuis la voirie ou depuis les espaces publics aménagés au cœur des îlots.

Les parcelles situées derrière la Maison de l'Isle, à proximité de la Maison de l'Enfance, auront une vocation d'habitat et seront connectées à un espace public ouvert sur le centre ville. Un espace de stationnement sera aménagé dans cette zone afin de répondre favorablement aux nouveaux besoins et en complément des places de stationnement créées le long des voiries : **à minima, 1,8 places de stationnement par logement sont projetées.**

L'espace public situé au Sud de la Place de Verdun sera aménagé et des espaces commerciaux seront proposés afin d'apporter une offre de proximité pertinente à la population, directement accessible depuis la place et en complément de l'offre présente Route de Paris et Avenue François Mitterrand.

#### **Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU après modification**

##### **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au cœur de ville**

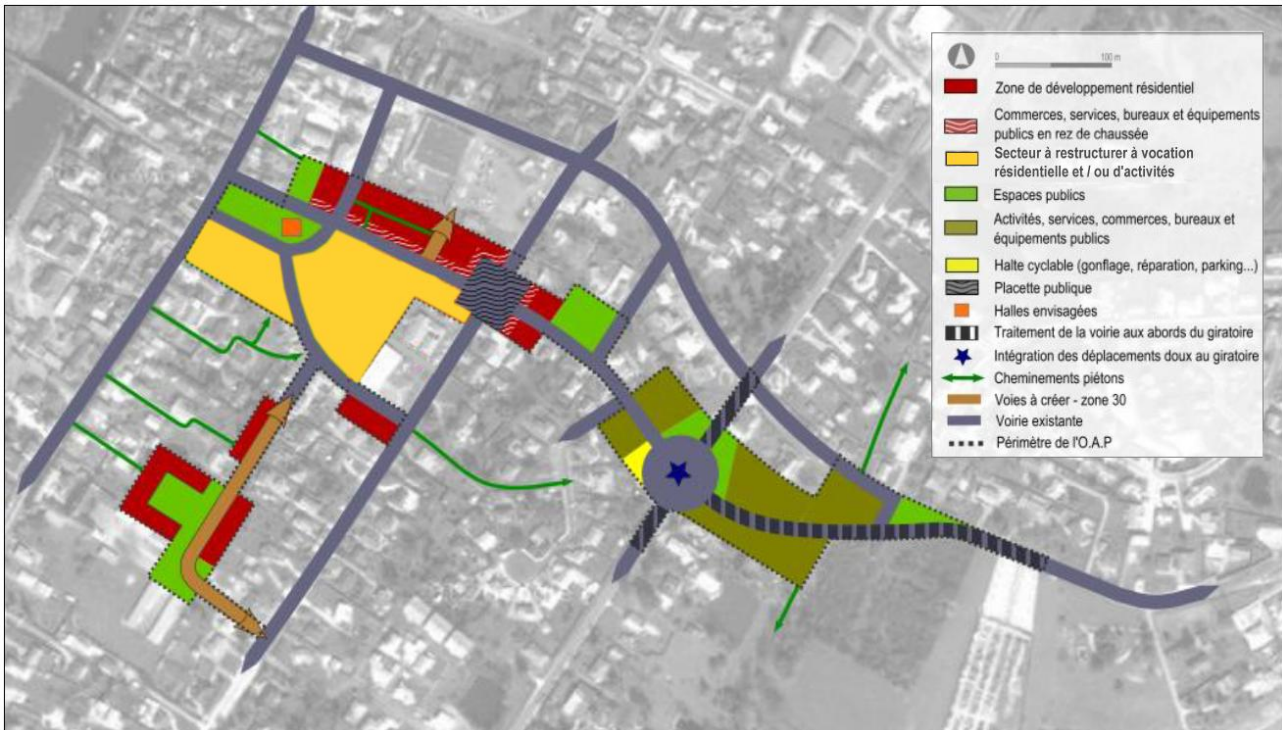
**Phase 1 :** Il est proposé de restructurer la zone hyper centre de la Place de la République, comprise entre la RD910 et les arrières de la Maison de l'Isle. Des logements ainsi que des espaces commerciaux et des services pourront y être créés ; ils seront directement accessibles depuis la voirie existante ou à créer ou depuis les espaces publics qui pourront y être aménagés. L'objectif est de créer un espace à vocation d'activités (services, bureaux, commerces, équipements publics) et/ou résidentielle (possibilité d'y aménager des aires de stationnement, des voies nouvelles, des cheminements, des espaces publics). La voirie existante pourra également être restructurée.

Le projet opérationnel proposé devra comporter un aménagement de qualité, ouvert sur l'espace public, parfaitement intégré au cœur de ville et interconnecté avec le futur axe commercial prévu dans ce secteur.

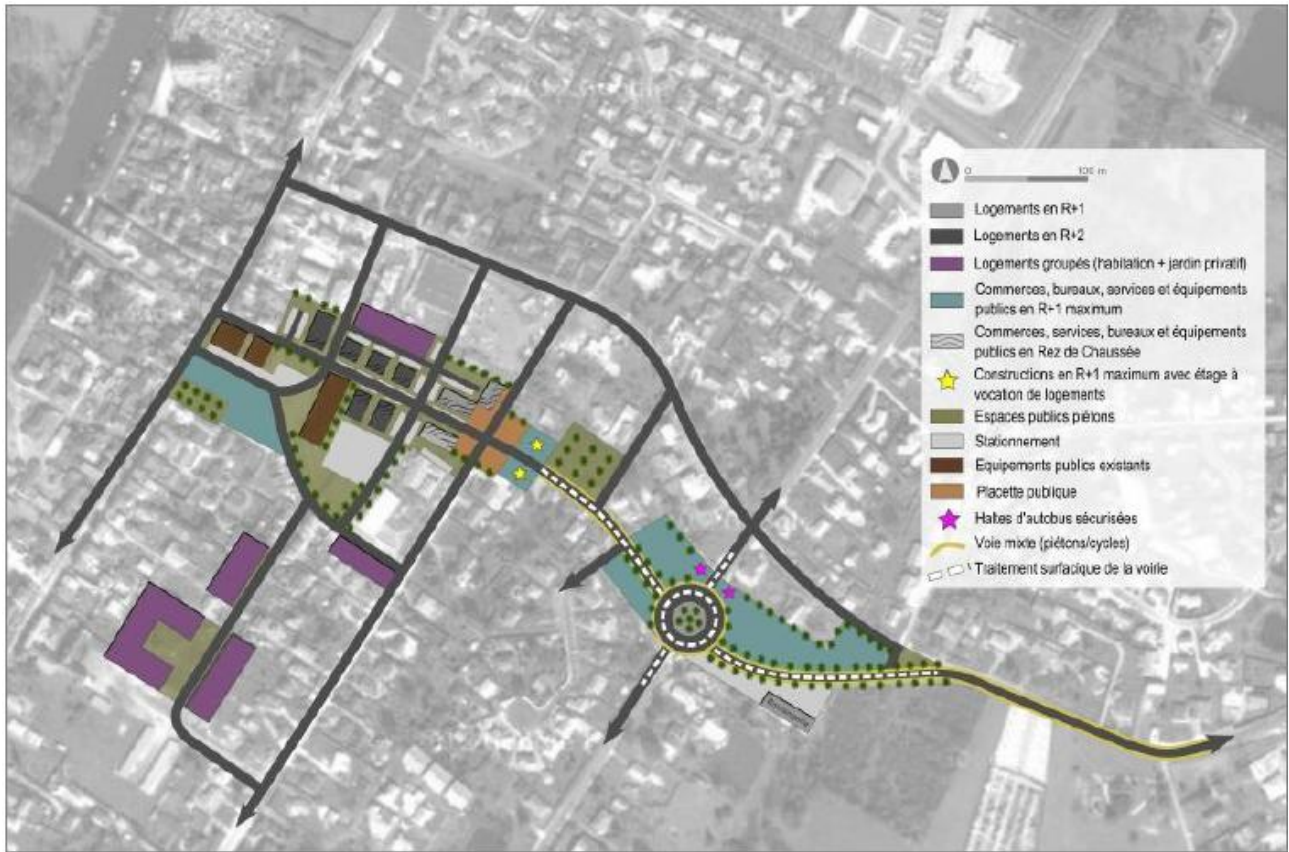
**Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU avant modification**



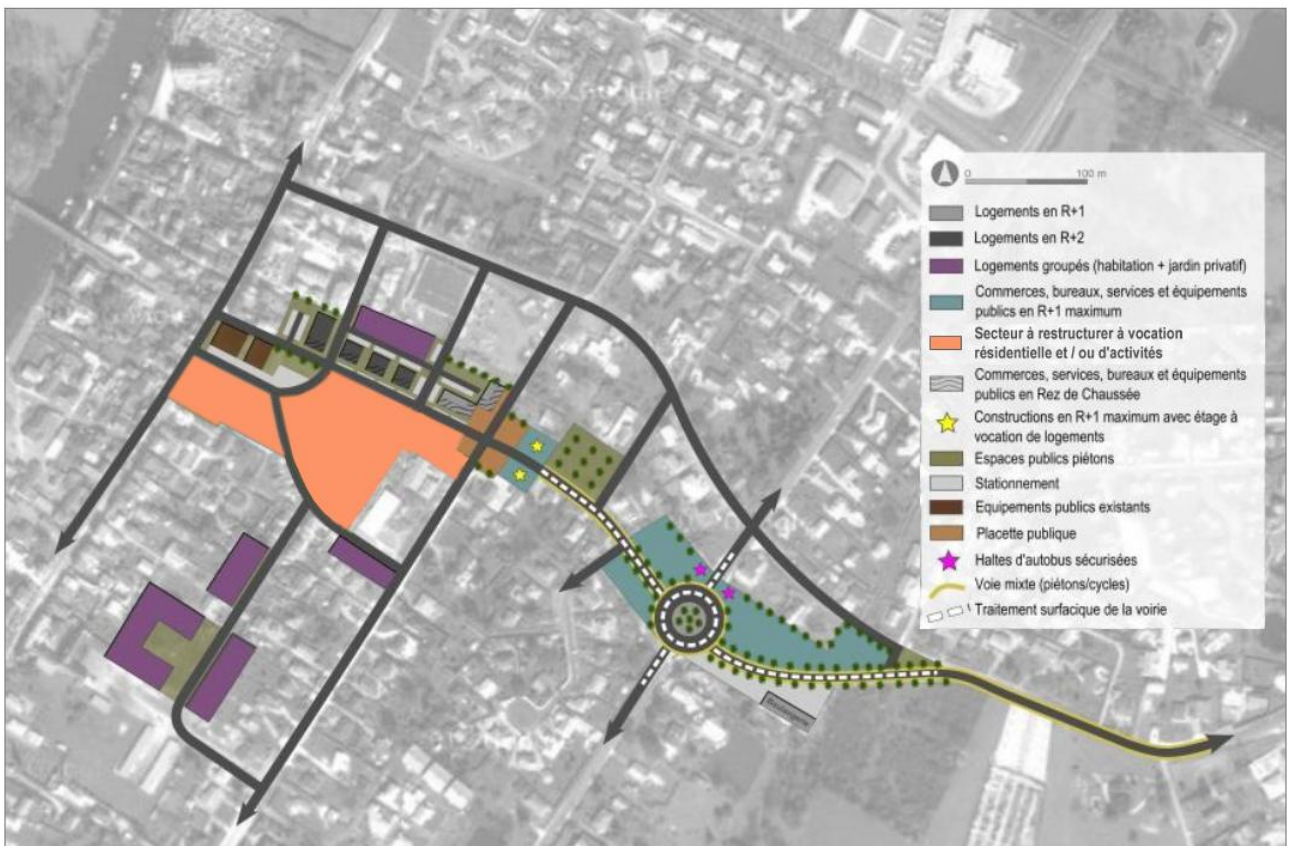
**Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU après modification**



**Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU avant modification**



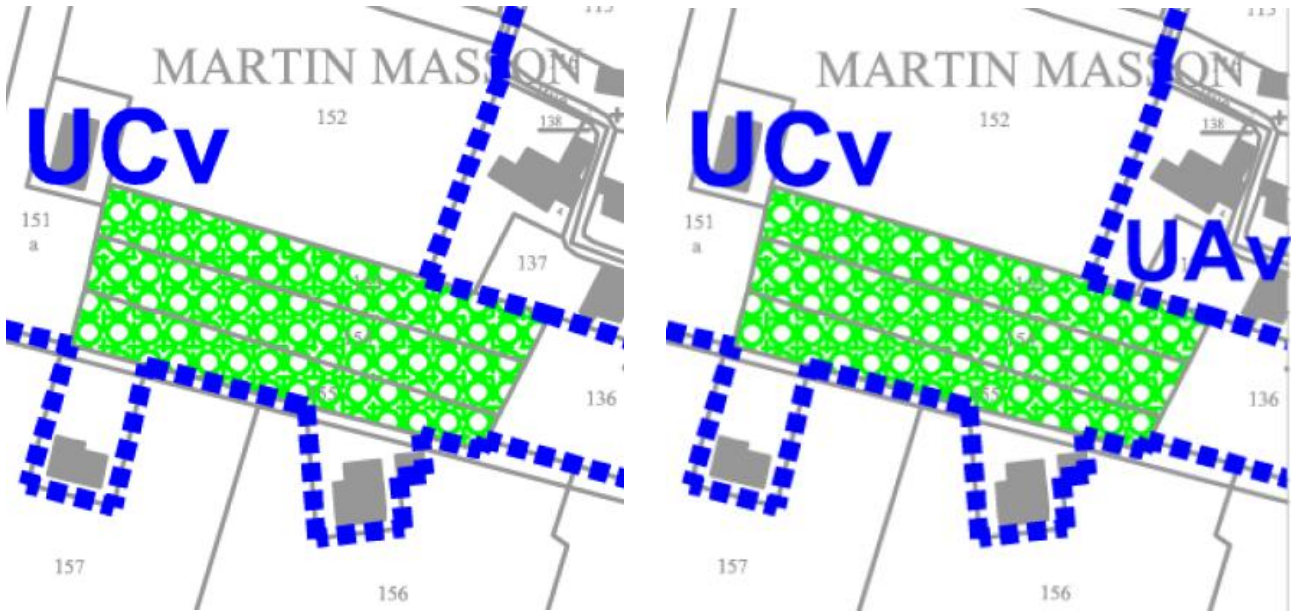
**Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU après modification**



## 4. AJUSTEMENT ET ADAPTATION DU PLAN DE ZONAGE

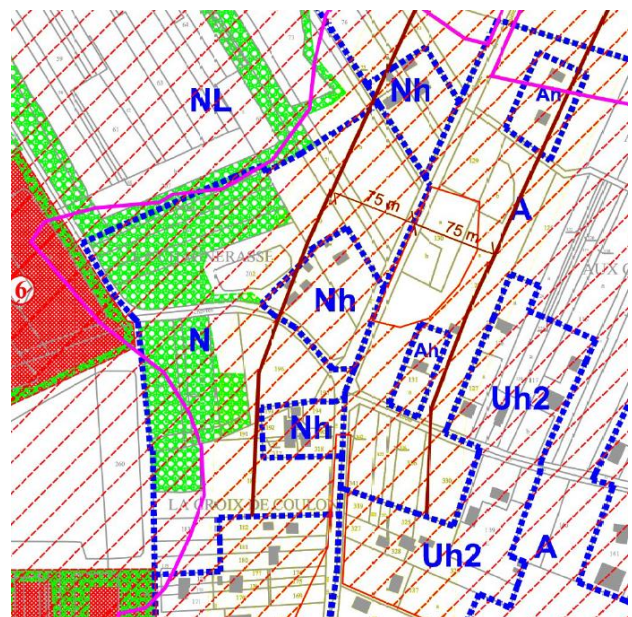
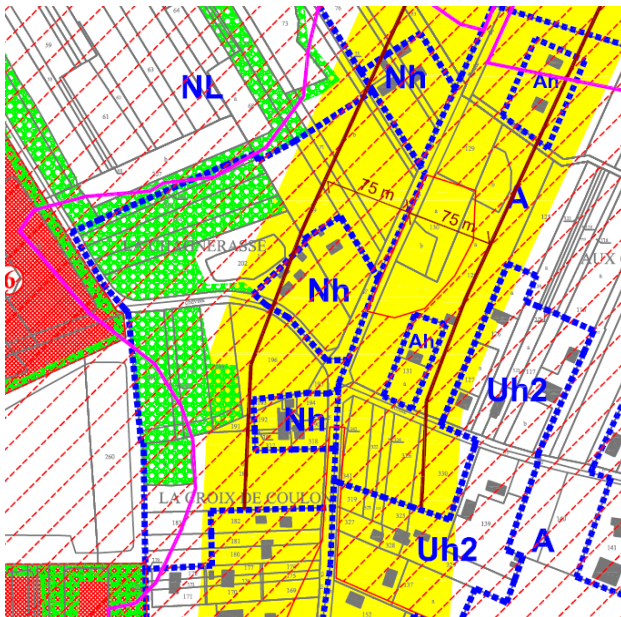
Une adaptation est également prévue sur le plan de zonage afin de rendre ce dernier plus lisible. Le dossier de PLU comporte deux plans de zonage, l'un portant sur la moitié Ouest du territoire, et le second sur la moitié Est.

Il apparaît que suite à l'édition de ces deux plans, l'étiquette correspondant à une zone UAv a disparu du plan de zonage ouest, nuisant à la compréhension du document. Il est donc prévu de procéder à l'ajout de l'étiquette correspondante sur la zone UAv, au niveau du lieu-dit Martin-Masson.



*Extraits du document graphique du règlement du PLU avant modification (gauche) et après modification (droite)*

Sur le plan de zonage ouest du PLU approuvé en 2013, une zone naturelle n'avait pas non plus été indiquée. L'erreur est corrigée à la faveur de la procédure de modification.



## 5. AJUSTEMENT ET ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT

---

### 5.1. Motifs des corrections apportées au dossier

Le règlement fait l'objet de corrections d'ordres divers, destinées à prendre en compte les difficultés associées à son application par les services instructeurs.

#### 5.1.1. La prise en compte des phénomènes de division parcellaire

Les règles en matière d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques évoluent, afin de prendre en compte le phénomène de division parcellaire et la création de terrains desservis par des bandes d'accès ou des servitudes de passage, en zone UA et en zone UB. La collectivité souhaite en effet permettre l'implantation de constructions en profondeur, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace définis dans le projet d'aménagement et de développement durables. Ces implantations étaient déjà possibles, grâce à un principe de dérogation énoncé à l'article 6. Néanmoins, la dérogation jusque là accordée, faisant référence à « une impossibilité avérée tenant au terrain ou au bâtiment existant » laissait une marge d'interprétation trop importante, qu'une formulation ciblant spécifiquement les terrains en drapeau permet de mieux resserrer.

#### 5.1.2. L'implantation des annexes par rapport aux voies et emprises publiques

La commune entend également assouplir les règles imposées lors de l'implantation d'annexes, en étendant à ce type de construction la dérogation en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, jusque là accordée aux seules extensions en zone UA et UB. La règle énoncée interdit à l'heure actuelle toute implantation d'annexe autrement qu'à l'alignement en zone UA, et ne permet pas l'implantation de ces annexes dans une bande de 0 à 5 mètres en zone UB. Or les formes urbaines dans ces deux zones sont déterminées de manière dominante par l'implantation des constructions principales, et non par celle des annexes. En outre, les restrictions apportées à l'implantation d'annexes en particulier en zone UA ne permettent pas de traduire l'objectif de densification des espaces bâtis énoncés dans le PADD, et s'avèrent dans la pratique inapplicables, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

#### 5.1.3. L'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

Un assouplissement similaire des règles applicables en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives est prévu, afin de faciliter la construction des piscines non couvertes en zone UA. La mitoyenneté est en effet la règle dans cette zone dense des espaces urbanisés de Saint Denis de Pile. Néanmoins, pour des raisons évidentes tenant au respect de l'intimité et aux besoins spécifiques associés à l'implantation de piscines, il apparaît logique d'admettre des implantations en retrait des limites séparatives pour les piscines au sein de la zone UA. La dérogation au principe d'implantation en mitoyenneté, déjà prévue dans le cadre d'extensions de constructions existantes, est par conséquent étendue aux piscines. La possibilité d'implanter des piscines en retrait des limites séparatives en zone UA n'est pas de nature à générer des incidences négatives sur l'environnement, et n'est en contradiction avec aucune des orientations générales du PADD.

#### 5.1.4. L'aspect extérieur des constructions

La commune souhaite par ailleurs étendre l'application des dispositions prévues afin d'interdire l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts. Jusque là édictée uniquement pour les clôtures, la règle s'applique désormais à l'ensemble des constructions (bâtiment principal, annexes, clôtures...) susceptibles d'être édifiées sur la commune et visées par les règles de l'article 11. Cette évolution est clairement de nature à éviter la dégradation des paysages urbains, en imposant de recouvrir les matériaux destinés à l'être.

#### 5.1.5. L'évolution des activités économiques en zone UB2

De manière plus spécifique, des évolutions sont prévues concernant l'encadrement des possibilités d'évolution des constructions dans des secteurs de projet ciblés par des orientations d'aménagement et de programmation (secteur UB2). Dans cette zone, les constructions nouvelles à destination d'habitation sont interdites, de même que les extensions de constructions existantes quelles que soient leurs destinations (y compris dans le cas d'une destination économique). Ce type de disposition bloque donc l'évolution des bâtiments dotés d'une vocation économique, en contradiction avec les orientations formulées quand à l'avenir de la zone.

La modification vise par conséquent à rétablir la possibilité de réaliser des extensions ou des annexes de constructions destinées à l'activité, en cohérence avec les orientations du PADD visant cette zone. Cette évolution n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement, en lien par exemple avec les risques technologiques, dans la mesure où la disposition ne porte pas sur des constructions nouvelles, mais sur l'évolution de locaux accueillant des activités existantes.

### 5.1.6. L'évolution des activités commerciales en zone UC

Par ailleurs, en zone UC, où l'implantation de nouvelles activités commerciales est interdite, la collectivité entend clarifier les dispositions applicables aux constructions destinées aux commerces déjà présentes. Il est ainsi prévu que les locaux à édifier ou à changer de destination en extension d'une activité existante puissent être admis.

Cet assouplissement n'est pas contradictoire avec l'objectif de maîtrise des implantations commerciales sur le territoire, dans la mesure où il ne permet pas l'implantation de nouveaux commerces au sein de la zone UC. En outre, il convient de préciser que la maîtrise de l'implantation de commerces ne doit pas être confondue avec leur éviction progressive de la zone UC suivie d'une relocalisation dans d'autres zones. La disparition totale des commerces en zone UC ne faisait pas partie des orientations de la collectivité dans le cadre du PADD ; une telle décision serait par ailleurs entrée en contradiction avec les objectifs de mixité fonctionnelle inscrits dans le code de l'urbanisme.

En autorisant l'évolution limitée des bâtiments dédiés aux commerces en zone UC, la collectivité entend simplement préciser l'équilibre dont les grandes lignes ont été fixées dans le PADD. Cette disposition n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement.

### 5.1.7. Les extensions et annexes en zone agricole

En zone A et en zone N, des évolutions assez sensibles sont apportées au règlement écrit, de manière à intégrer dans l'ensemble de ces 2 zones les possibilités d'extension d'habitations existantes (loi AAAF) et de création d'annexes (loi Macron). Il est rappelé bien entendu que ces droits à construire ne peuvent être mobilisés qu'en dehors des zones d'aléa fort du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Ces évolutions n'auront pas d'impact sur l'environnement ou l'activité agricole dans la mesure où elles ne s'appliqueront que dès lors qu'elles ne seront pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation et qu'elles ne porteront pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. S'agissant des extensions et annexes, elles ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précisera leur zone d'implantation, proche des constructions existantes, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité similaires à celles déjà observées dans ces zones. Les conditions de leur réalisation restent donc limitées :

- Les extensions seront limitées à 50% de la surface de plancher existante et 250 m<sup>2</sup> maximum,
- Les annexes seront limitées en surface (50 m<sup>2</sup>) et en nombre et devront être implantées à proximité du bâti principal (30 m maximum, comme c'est le cas dans le PLU approuvé en 2013).
- Les piscines seront également limitées en surface (80 m<sup>2</sup> maximum).

Enfin, une correction est apportée concernant les possibilités de diversification d'exploitations agricoles existantes. Sur le conseil des services de l'état, le règlement n'autorise plus que les activités visées par l'article L.311-1 du code rural.

### 5.1.8. La recodification à droit constant

Enfin, le règlement écrit fait l'objet de corrections en vue de mettre à jour les différentes références réglementaires citées, depuis la recodification du droit de l'urbanisme, intervenue à la fin de l'année 2015. La commune profite également de la procédure afin de supprimer les dispositions relatives au coefficient d'occupation des sols, dont la base légale a été supprimée par la loi ALUR.



## 5.2. Dispositions corrigées

### 5.2.1. Introduction

#### 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~~ ~~L.111-1-4~~ 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.

### 5.2.2. Zone UA

#### 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 compatibles 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 ~~L151--15°~~ ~~L123-1-16°~~ ° du Code de l'Urbanisme ;
- **Dans le secteur UAy**, les constructions et installations destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de respecter la réglementation du PPRI en vigueur.

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

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

~~En cas d'impossibilité avérée tenant au terrain ou au bâtiment existant,~~ 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE UA-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

### 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.

**L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.**

### Matériaux

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

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

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

### 5.2.3. Zone UB

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

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

Et en UB2 :

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

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

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

- les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat ;
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester 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 ;
- **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 ~~L151--15°~~ ~~L123-4-16°~~ ° du Code de l'Urbanisme ;
- **Dans le secteur UB1**, toutes nouvelles constructions à usage d'habitat, de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- **Dans le secteur UB2**, toutes nouvelles constructions de commerces, de services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- **Dans le secteur UB2**, les extensions et annexes sont admises sous conditions qu'elles soient destinées aux commerces, services, hôtellerie, artisanat, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone, et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

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

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

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 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 En vertu des dispositions de l'article L.111-8** du Code de l'Urbanisme, le recul de 75 mètres à observer par rapport à l'axe de la RD 674 ne s'applique pas dans cette zone urbanisée.

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

## ARTICLE UB-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

### 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.

**L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.**

### Matériaux

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

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

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

## 5.2.4. Zone UC

### ARTICLE UC-1 - 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 **L.151-15 L123-1-5-16°** du Code de l'Urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes, sous condition :
  - Qu'il existe sur le terrain un bâtiment destiné à l'habitation
  - Que le nombre de caravanes soit limité à une caravane pour 300 m<sup>2</sup> de terrain
  - Que le terrain soit raccordé au réseau public d'assainissement ou muni d'un dispositif individuel proportionné au nombre de caravanes accueillies.
- les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente de produits locaux, accueil touristique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge, ...)
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

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

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.111-6 ~~L.111-4.4~~ 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.111-6 ~~L.111-4.4~~ du Code de l'Urbanisme et dans le cas d'exception prévus dudit article :
  - 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de l'A89
  - 35 mètres de l'axe de la RD 1089
  - 5 mètres de l'alignement des autres voies (y compris la RD 674).
- Hors agglomération le long des RD de deuxième catégorie (RD 910<sup>E3</sup>)
  - 25 mètres de l'axe pour les habitations
  - 20 mètres de l'axe pour les autres constructions
- Hors agglomération le long des RD de troisième catégorie (RD 22, 22<sup>E2</sup> et 120)
  - 15 mètres de l'axe pour les habitations
  - 10 mètres de l'axe pour les autres constructions
- Hors agglomération le long des RD de quatrième catégorie (RD 245)
  - 10 mètres de l'axe pour les habitations
  - 8 mètres de l'axe pour les autres constructions

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

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

## ARTICLE UC-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

### 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.

~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.~~

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

### **Matériaux**

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

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

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

### **ARTICLE UC-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Le COS est fixé à 0,3 pour les constructions à usage d'habitation. Le COS n'est pas réglementé pour les parcelles localisées en zone inondable. Dans le secteur UCv, le COS est fixé à 0,2 pour les constructions à usage d'habitation.~~

~~Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception des constructions à usage d'habitat, le COS est limité à 0,5 pour les autres constructions.~~

Non réglementé.

## 5.2.5. Zone UE

### 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.111-6 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-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.111-6 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.111-8 L-111-1-4** du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces urbanisés au sens de l'article **L.111-6 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-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

#### 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.**



## 5.2.6. Zone UGV

### 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.111-6 ~~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.111-6 ~~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-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

#### 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.

~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.~~

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

#### Matériaux

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

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

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

## 5.2.7. Zone UH

### 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.111-6 ~~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.111-6 ~~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-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

#### 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.

~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.~~

#### Matériaux

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

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

## 5.2.8. Zone UX

### 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.111-6 L.411-1.4 du Code de l'Urbanisme n'est donc pas à prendre en considération lors de l'éventuel développement de ces zones au regard des prescriptions définies dans le dit Article.

En ce qui concerne précisément les espaces de la zone UX correspondant à la première tranche de la zone d'activité de Frappe, il faut noter qu'une étude dérogatoire aux prescriptions définies à l'Article L.111-6 L.411-1.4 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-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.111-6 L.411-1.4 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.111-6 L.411-1.4 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-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

#### Clôtures

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

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

#### Matériaux

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

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

## 5.2.9. Zone 1AU

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

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

- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Dans le secteur 1AUv, ces constructions peuvent être soumises à plusieurs opérations d'ensemble ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- **A l'exception du secteur 1AUv et de la zone 1AU de Nouet**, les programmes de logements sont autorisés sous condition qu'ils comportent au moins 50% de surface de plancher en Logement Locatif Social tel que défini à l'article **L.151-15° L423-1-46°** 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-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (Extrait)

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

[...]

**Dans la Zone 1AUv de Pinaud**, au sens de l'article **L.111-6 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

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-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

#### 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.

~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.~~

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

**Matériaux**

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

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

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

**ARTICLE 1AU-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

Non réglementé

~~Dans le secteur 1AUv~~

~~Le COS est fixé à 0,2~~

## 5.2.10. Zone 1AUE

### ARTICLE 1AUE-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

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.

## 5.2.11. Zone 1AUX

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

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.111-6 L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, étude annexée au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE 1AUX-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

#### Matériaux

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

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

## 5.2.12. Zone 2AU

### 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 ~~trois~~ deux secteurs :

- Un secteur 2AUX, réservée à long terme à l'implantation d'activité économique.
- ~~2AUXc : Ce secteur 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.~~
- Un secteur 2AUI, réservée à long terme à l'implantation d'activités sportives et de loisirs.

~~La zone 2AUXc correspondant à la zone commerciale 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 1AUX-6 ci-dessous). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra se faire après modification du Plan Local d'Urbanisme.~~

### 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 ;
- ~~En 2AUXc, 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 et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;~~
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

### ARTICLE 2AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (Extrait)

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.

~~Dans la zone 2AUXc, 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 et figurant dans le rapport de présentation et au regard de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.~~

Hors agglomération, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale fixée comme suit :

- le long des RD de deuxième catégorie (RD 910<sup>E3</sup>)
  - 25 mètres de l'axe pour les habitations
  - 20 mètres de l'axe pour les autres constructions
- le long des RD de troisième catégorie (RD 22, 22<sup>E2</sup> et 120)
  - 15 mètres de l'axe pour les habitations
  - 10 mètres de l'axe pour les autres constructions
- le long des RD de quatrième catégorie (RD 245)
  - 10 mètres de l'axe pour les habitations
  - 8 mètres de l'axe pour les autres constructions

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

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

## ARTICLE 2AU-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.

~~Dans la zone 2AUXc, 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 2AU-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

### Clôtures

#### En zones 2AUX et 2AUXc

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

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

### Matériaux

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

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



## 5.2.13. Zone A

### ZONE A

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole, et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers, etc...).

Par Modification n°1 du PLU, sont également autorisées dans la zone, sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- les extensions et annexes aux bâtiments existants destinés à l'habitation

La zone A comprend un secteur Ah correspondant aux constructions non agricoles localisées au cœur des espaces agricoles et où le bâti non agricole a la possibilité d'évoluer (extensions limitées, changement de destination, annexes, ...).

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

### ARTICLE A-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 et installations nécessaires à des équipements collectifs (équipements publics ou de service public, associations, bâtiments collectifs, réseaux publics...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Toutefois, les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice) sont admises sous conditions qu'elles soient implantées à plus de 300 mètres des quartiers d'habitats existants et/ou projetés ;
- Les extensions à usage d'habitation (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ;
- Les extensions à usage de garage (qui ne créent pas de surface de plancher) dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale de la construction existante et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage de garage à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes. Une extension à usage de garage peut être cumulée avec une extension à usage d'habitation,
- Les annexes non accolées et liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol cumulée de ces constructions ne soit pas supérieure à 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient limitées à une annexe et un local technique par unité foncière, et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante ;
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques, dans la limite d'une piscine par unité foncière, sous réserve que l'emprise au sol des piscines ou des bassins d'agrément ne soit pas supérieure à 80 m<sup>2</sup> et à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;
- S'il n'existe pas d'habitation sur l'unité foncière, la construction d'un seul abri léger par unité foncière pour les animaux, sous conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>, que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et que les matériaux utilisés rappellent l'environnement naturel ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux routiers et autoroutiers (A89) ;
- Les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (aire de services, péage...) ;
- Les aménagements, installations et constructions d'accueil touristiques, de commerces et de services sur les aires de services autoroutiers ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

Dans le secteur A uniquement :

- ~~— Les constructions, 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 constructions à usage agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances vis à vis 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 aménagements, constructions et utilisations du sol liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente des produits de l'exploitation, accueil touristique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge sur l'exploitation...) étant précisé que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (Code Rural : article L.311-1) ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
  - 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 affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;~~
- ~~— Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice) sous conditions qu'elles soient implantées à plus de 300 mètres des quartiers d'habitats existants et/ou projetés.~~

Dans le secteur Ah uniquement :

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

## ARTICLE 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.111-6 ~~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.111-6 ~~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-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

### 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.

~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.~~

### Matériaux

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

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

## 5.2.14. Zone N

### 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-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 et installations nécessaires à des équipements collectifs (équipements publics ou de service public, associations, bâtiments collectifs, réseaux publics...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Toutefois, les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice) sont admises sous conditions qu'elles soient implantées à plus de 300 mètres des quartiers d'habitats existants et/ou projetés ;
- Les extensions à usage d'habitation (pièces habitables) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale après extensions dépasse 250 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage d'habitation à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes ;
- Les extensions à usage de garage (qui ne créent pas de surface de plancher) dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale de la construction existante et à condition qu'elles soient limitées à une seule extension à usage de garage à compter de la date d'approbation du PLU et de ses annexes. Une extension à usage de garage peut être cumulée avec une extension à usage d'habitation,
- Les annexes non accolées et liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol cumulée de ces constructions ne soit pas supérieure à 50 m<sup>2</sup>, qu'elles soient limitées à une annexe et un local technique par unité foncière, et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante ;
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques, dans la limite d'une piscine par unité foncière, sous réserve que l'emprise au sol des piscines ou des bassins d'agrément ne soit pas supérieure à 80 m<sup>2</sup> et à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;
- S'il n'existe pas d'habitation sur l'unité foncière, la construction d'un seul abri léger par unité foncière pour les animaux, sous conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>, que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et que les matériaux utilisés rappellent l'environnement naturel ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des opérations de travaux routiers et autoroutiers (A89) ;
- Les installations et constructions à caractère technique liées à l'exploitation routière (aire de services, péage...) ;
- Les aménagements, installations et constructions d'accueil touristiques, de commerces et de services sur les aires de services autoroutiers ;
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

**En zone N uniquement :**

- ~~— 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 ;~~
- ~~— La construction d'un seul abri léger par unité foncière, pour les animaux sous conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>, que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et que les matériaux utilisés rappellent l'environnement naturel ;~~
- ~~— Les antennes relais de téléphonie mobile (émettrices et réceptrices) sous conditions qu'elles soient implantées à plus de 300 mètres des quartiers d'habitats existants et/ou projetés.~~

**En zone NL uniquement :**

- ~~— 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 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.

**Dans le secteur Nh uniquement :**

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

**ARTICLE 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.111-6 ~~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.111-6 ~~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-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des constructions autorisées dans la zone N ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

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

## ARTICLE N-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (Extrait)

### 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.

~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.~~

### Matériaux

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

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

## 5.3. Incidences sur l'environnement

Les évolutions apportées au règlement écrit, notamment concernant la constructibilité en zone A et en zone N, sont strictement conformes aux possibilités prévues par le code de l'urbanisme. En outre, le règlement de ces deux zones précise le secteur d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes. L'encadrement de tous ces paramètres via les dispositions prévues à l'article 2 et à l'article 10 des règlements de zone permet d'éviter toute incidence négative notable sur les paysages de la commune.

Les autres corrections apportées au règlement sont au contraire de nature à améliorer la qualité paysagère des constructions (extension du régime d'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts) ou à favoriser la densification (formulation plus claire de la dérogation à la règle d'implantation par rapport à l'alignement). Elles sont donc susceptibles de générer des incidences positives, en matière de protection de l'environnement et des paysages.

En tout état de cause, les corrections apportées au règlement ne sont en aucun cas susceptibles d'induire des incidences significatives sur l'état de conservation du site Natura 2000.

## 6. MISE A JOUR DES ANNEXES

---

Un nouvel arrêté de classement sonore a été transmis à la commune, se substituant aux précédents arrêtés. L'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 et ses annexes sont par conséquent mis à jour, à l'occasion de la présente procédure de modification. Le nouvel arrêté supprime ainsi les obligations en matière de prescriptions acoustiques imposées le long de la RD910, du giratoire de la route de Paris jusqu'en limite avec la commune de Sablons.