



SAINT-DENIS- DE-PILE

PLAN LOCAL D'URBANISME

6.3 Lotissements existants

Révision du PLU prescrite par D.C.C du 16/11/2020

Projet de PLU arrêté par D.C.C du 13/11/2024

Dossier soumis à Enquête Publique du 21/03/2025 au 22/04/2025

PLU approuvé par D.C.C du 23/09/2025

SAINT DENIS DE PILE



Metropolis 32 rue Jules Michelet 33 130 BEGLES

1.1. LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES D'URBANISME ONT ETE MAINTENUES EN APPLICATION DU 2[°] DE L'ARTICLE L.315-2-1

Les lotissements conservant leurs réglementations propres au moment de l'élaboration du PLU sont :

Nom du Lotissement	Date d'approbation
Lotissement du Clos Mexant	Avril 2017
Lotissement Impasse des Chênes	Mai 2022
Lotissement Route du Grand Barail	Janvier 2024
Lotissement ZAE Frappe 2	Mars 2018

Au terme des dix années à partir de la date d'approbation des règlements des lotissements cités ci-dessus, la réglementation des différentes zones correspondantes dans le PLU prévaudra.

1.2. REGLEMENT DES LOTISSEMENTS

COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE

PA 10-1

« ENTREE NORD »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Etabli le 25 Avril 2017

1. DISPOSITIONS GENERALES

1. 1. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur des espaces privatifs du lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre est défini par les documents graphiques du présent dossier d'autorisation. Ces dispositions ne deviendront applicables qu'après approbation du présent règlement par l'autorité.

Ces dispositions réglementaires s'imposent non seulement aux acquéreurs des lots, mais également à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit. Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot, par voie de reproduction intégrale, tant par le vendeur que par les acquéreurs successifs lors des aliénations postérieures des lots.

Le présent règlement comprend en outre des prescriptions et dispositions complémentaires, particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé, à l'exception, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures, sur lesquelles le Maire devra, au nom de la municipalité et des commissions administratives locales compétentes, donner un avis motivé, seront instruites et décidées par l'autorité habilitée.

1.2. DÉSIGNATION DU LOTISSEMENT

Le terrain loti figure au plan cadastral de la Commune de SAINT DENIS DE PILE (33910) au lieu-dit "Le Bois", sous les numéros 259, 369, 357, 349, 263, 364, 265, 257p, 254p et 255p de la Section ZW, d'une superficie de 3 ha 96 a 94 ca.

2. DISPOSITIONS SUBROGATOIRES A CELLES DU PLU

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires au P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative, laquelle aura pour effet de leur conférer la même autorité, pour le lotissement en cause, que celles du PLU approuvé zone 1AU « entrée nord » dans laquelle est compris ledit lotissement.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

Article 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISE

Seront autorisées pour les lots 1 à 21 :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : 2 (deux) abris de jardin au maximum par lot, piscine et local technique.
- Les constructions à usage de bureaux (pour l'exercice d'une profession libérale) sous réserve qu'elles soient intégrées dans la construction à usage d'habitation et qu'elles n'en constituent pas la destination principale (moins de 50% de la surface de plancher).
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail. Toutefois, conformément à l'article R151-30 du Code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité et de salubrité, seules seront autorisées les activités artisanales comme les activités de soins de beauté du type onglerie, coiffure, esthétique, toilettage animalier, atelier de fabrication (objets utilitaires, bijoux...), etc... sous les réserves suivantes :
 - o qu'elles soient intégrées dans la construction à usage d'habitation et qu'elles n'en constituent pas la destination principale (moins de 50% de la surface de plancher).
 - o qu'elles ne génèrent pas un flux de circulation important, ni des difficultés de stationnement (celui-ci devant impérativement être prévu en dehors du domaine public, sur au moins une place de stationnement supplémentaire aménagé sur le lot).
 - o que ces activités soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne génèrent aucune nuisance de quelque nature que ce soit (sonore, olfactive, trouble à la tranquillité et à l'ordre public...).

Seront autorisées pour les lots 22 à 27 : les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse exclusivement de logements à destination sociale et/ou de foyers logements. Ils seront composés de un ou plusieurs groupes de bâtiments composés de un ou plusieurs logements.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sont aussi autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3. ACCES ET VOIRIE

Pour les lots 1 à 21 : les accès véhicules sur la voie interne du lotissement se feront exclusivement par l'intermédiaire de la zone de retrait de portail obligatoire (parking de midi), le portail devant être implanté à 5 mètres de l'alignement, conformément au plan de composition. Cet espace devra obligatoirement être revêtu de béton balayé de teinte grise.

Pour les lots 22 à 27 : plusieurs accès véhicules par lots sont autorisés, ils seront spécifiés sur les permis de construire correspondant, dans tous les cas ils ne devront occasionner aucune gêne à la circulation publique.

Article 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'adduction d'eau potable, de réseaux de téléphone, d'électricité et d'assainissement sont réalisés sous les voies du lotissement, trottoir ou espace vert.

Afin d'éviter une détérioration de ces voies, les branchements particuliers aux différents réseaux sont aménagés sur les différentes parcelles. Les acquéreurs doivent se raccorder à ces réseaux en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

Article 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour les lots 1 à 11 et 13 à 21 :

- Les garages doivent être implantés obligatoirement à 5,00 (cinq) mètres du parking de midi (retrait du portail) soit à 10,00 (dix) mètres de l'alignement de la voie (voir plan de composition).
- La construction principale doit être implantée obligatoirement dans la zone d'implantation des façades des maisons mentionnée au plan de composition. Les annexes des constructions principales (abris de jardin, piscine et local technique) devront obligatoirement être implantées en retrait de la façade de la construction principale. Les clôtures en façade sur voie devront obligatoirement être implantées sur l'alignement de la voie (hors retrait de portail obligatoire)

Pour le lot 12 : les constructions seront implantées à 5,00 (cinq) mètres minimum de l'alignement de la voie. Les clôtures en façade sur voie devront obligatoirement être implantées sur l'alignement de la voie (hors retrait de portail obligatoire).

Pour les lots 22 à 27 : Les constructions à usage d'habitation à destination sociale et/ou de foyers logements seront implantées de manière à ce qu'au moins une des façades ou éléments bâties (pignon, clôtures, garages...) soit à l'alignement d'au moins une voie.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les limites latérales et pour les limites de fond de parcelle :

Voir plan de composition.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Elles s'appliquent aux annexes à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieures à 10m² (dix) et d'une hauteur totale inférieure à 2,50m (deux mètres cinquante)

Article 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10. HAUTEUR ET CONSTRUCTION

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Article 11. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toiture

- La pente des toitures ne pourra excéder 35%
- 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.

Façade

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit
- De préférence, les façades principales seront orientées au Sud

Pour les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs :

- Pour les lots 1 à 21 : Les enduits extérieurs devront être choisis parmi les références suivantes de marque Weber ou de marque équivalente :
 - 015 : Pierre claire
 - 016 : Ton pierre
 - 202 : Cendré beige foncé
 - 203 : Cendré beige clair
- Pour les lots 22 à 27 : d'autres teintes pourront être autorisées sous réserve que les couleurs dominantes des façades soient claires de style local

Clôture – règles générales :

Les clôtures devront être définies (nature, hauteur, implantation) sur les plans de demande de Permis de construire de la construction principale.

Clôture en façade sur rue :

La clôture devra être implantée sur la limite de propriété, sauf au droit du parking de midi (retrait de portail) qui devra obligatoirement rester ouvert. La clôture sera constituée de deux types distincts. Pour localiser l'implantation précise entre les deux types de clôtures se référer au plan des clôtures de façades annexés au dossier d'autorisation de Permis d'Aménager.

- Les clôtures de Type 1 : seront constituées soit d'un grillage plastifié de teinte verte d'une hauteur totale de 1,50m soit d'une clôture rigide constituée de panneau de grille d'une hauteur totale de 1,50m. Dans les deux cas la clôture devra obligatoirement être doublée par une haie champêtre d'essences variées (haie monospécifique à proscrire) .
- Les clôtures de Type 2 : seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un chaperon d'une hauteur totale de 1,50m, dans ce cas le mur bahut devra impérativement être enduit de la même teinte que la construction principale.

Le portail ou portillon ne pourront excéder 1.50m de hauteur, seuls les piliers appartenant aux châssis des portails et portillons pourront avoir une hauteur supérieure à 1.50m, sans être supérieur à 1,90m (si les piliers sont maçonnes, ils devront impérativement être enduits de la même teinte que la construction principale).

Clôtures sur limites latérales

Elles seront constituées :

- Soit par un grillage plastifié ou de grille de teinte verte de hauteur maximal de H=1,80m avec possibilité d'insertion de lattes de bois (de style AQUIWOOD)
- Soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré sans dépassé une hauteur maximale totale de H=1,80m . Le mur plein devant être obligatoirement

Clôture en fond de parcelle

Elles seront constituées :

- Soit par un grillage plastifié ou de grille de teinte verte de hauteur maximal de H=1,80m avec possibilité d'insertion de lattes de bois (de style AQUIWOOD)
- Soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré sans dépassé une hauteur maximale totale de H=1,80m . Le mur plein devant être obligatoirement enduit ou peint de la même teinte que l'enduit principal de la construction.
- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximal de H=1,80m. Le mur devant être obligatoirement enduit ou peint de la même teinte que l'enduit principal de la construction

Haies

Liste des végétaux à proscrire, autoriser ou à privilégier pour la plantation des haies :

Espèces aux feuillages persistants à proscrire : Cyprès, Thuyas, Lauriers Palmes / Cerises.

Plantes aux feuillages persistants autorisées :

Choysia ternata	Oranger du Mexique
Cistus	Ciste
Euonymus	Fusain
Ligustrum	Troène
Osmanthus	Osmanthe
Phillyrea	Filaire
Pittosporum	Pittosporé
Viburnum	Viorne

Plantes aux feuillages caducs à privilégier :

Chaenomeles	Cognassier du japon
Corylus	Noisetier
Crataegus	Aubépine
Philadelphus	Seringat
Prunus	Prunelier
Ribes	Groseillier à fleurs
Rubus	Framboisiers

Divers

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie sur les parties communes du lotissement afin de ne présenter aucun risque pour la sécurité publique.

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- Aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux infrastructures publics ou d'intérêts collectifs.
- Aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, central téléphonique)

Article 12. STATIONNEMENT

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

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

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de

stationnement ne sont pas couvertes elles doivent être traitées en surface permettant par exemple.

D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

Nombre d'emplacements minimum :

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

NOTA : Dans le cas d'une destination artisanale, comme défini à l'article 2, une place de stationnement supplémentaire sera exigée. Celle-ci se rajoutant au total des emplacements de stationnement minimum de la partie destinée à la construction.

Retrait de portail :

- Pour les lots 1 à 21 : sur chaque lots une zone de retrait obligatoire de portail est prévue. Ces zones auront pour dimension cinq mètres de largeur sur cinq mètres de longueur correspondant à deux stationnements véhicules légers. Les emplacements de ces zones sont fixés par le plan de composition du lotissement. L'accès véhicules du lot devra obligatoirement se réaliser par l'intermédiaire des parkings de midi. 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. Ces places pourront être comptées dans le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour la construction.
- Pour les lots 22 à 27 : il n'y a pas de recul de portail de prévu.

Article 13. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations.

Les clôtures en façade de rue devront être plantées d'une haie champêtre d'essences variées, Les haies à essence mono spécifique sont à proscrire.

Les clôtures en limites latérales et fond de parcelle pourront être plantées d'une haie champêtre d'essences variées, Les haies à essence mono spécifique sont à proscrire.

Liste des végétaux à proscrire, autoriser ou à privilégier pour la plantation des haies :

Espèces aux feuillages persistants à proscrire : Cyprès, Thuyas, Lauriers Palmes / Cerises.

Plantes aux feuillages persistants autorisées :

Choysia ternata	Oranger du Mexique
Cistus	Ciste
Euonymus	Fusain
Ligustrum	Troène
Osmanthus	Osmanthe
Phillyrea	Filaire
Pittosporum	Pittosporre
Viburnum	Viorne

Plantes aux feuillages caducs à privilégier :

Chaenomeles	Cognassier du japon
Corylus	Noisetier
Crataegus	Aubépine
Philadelphus	Seringat
Prunus	Prunelier
Ribes	Groseillier à fleurs
Rubus	Framboisiers

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**TABLEAU RECAPITULATIF DE LA REPARTITION
DES SURFACES DE PLANCHERS**

N° de Lot	Superficie prévue	Surface plancher Attribuée en m ²
1	647	150
2	627	150
3	627	150
4	642	150
5	676	150
6	624	150
7	624	150
8	625	150
9	626	150
10	626	150
11	706	150
12	670	150
13	789	150
14	639	150
15	633	150
16	708	150
17	627	150
18	627	150
19	645	150
20	687	150
21	730	150
22	1924	1120
23	2906	1230
24	1058	490
25	1315	550
26	2148	950
27	3304	1500

SURFACE DE PLANCHER TOTAL	8990
----------------------------------	-------------

SECTION IV : SUJETION SPECIALES

Article 15. COHERENCE ARCHITECTURALE

Pour garantir la cohérence du projet sur le plan architectural, réglementaire et technique, il est vivement suggéré aux porteurs de projets, constructeurs, architectes, pétitionnaires, futurs propriétaires de solliciter l'avis de l'architecte conseil du CAUE sur le projet.

Dans le cadre de l'instruction, la commune de Saint Denis de Pile consultera ce service pour recueillir son avis quant à la conception et la qualité du projet avant la délivrance de l'autorisation de construire (pour les permis de construire et les déclarations préalables).

ARTICLE 16 - GEOMETRE EXPERT DU LOTISSEMENT

Le Lotisseur a désigné pour cette opération comme Géomètre du lotissement :

OGEO
S.A.R.L. de Géomètres Experts
Cédric MAGLIN – Guillaume LABAT
20bis, Allée du Champ de Foire
33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC
TEL : 05.57.94.03.44 – FAX : 05.57.94.03.45

Il sera chargé de la recherche ou de la remise en place des bornes disparues. Les honoraires dus seront réglés directement au géomètre du lotissement par l'acquéreur du lot.

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20250923-2025_09_258T-DE

MAITRE D'OUVRAGE

AGTI

B2 allée de la Forestière
33750 BEYCHAC ET CAILLAU

Commune de SAINT-DENIS-DE-PILE

Lotissement «Impasse des Chênes»

**Règlement du lotissement
PA 10**

Cabinet CERCEAU
Géomètres-Experts
21 Quai du Général d'Amade
33 500 LIBOURNE
Tél : 05.57.51.20.24

Article 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 caravane, 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 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 ;
- Le stationnement des caravanes, sous condition :
 - Qu'il existe sur le terrain un bâtiment destiné à l'habitation
 - Que le nombre de caravanes soit limité à une caravane pour 300 m² de terrain
 - Que le terrain soit raccordé au réseau public d'assainissement ou muni d'un dispositif individuel proportionné au nombre de caravanes accueillies.
- les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions liées à une activité complémentaire à l'activité agricole (vente de produits locaux, accueil touristique, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge, ...)
- La reconstruction après sinistre est admise avec la même emprise au sol et le même volume sauf si le règlement applicable à la zone est plus favorable. Les autres règles de la zone s'appliquent.

Article 3 – Accès et voirie

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

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

Tous les lots auront uniquement un accès sur la voie nouvelle.

Afin d'éviter le stationnement sur la voie, les portails des lots seront implantés en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de façon à laisser au minimum l'emprise de deux places de stationnement pour chaque lot.

Article 4 – Desserte par les réseaux

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 réseau collectif d'assainissement n'existant pas, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Chaque acquéreur de lot devra réaliser une étude de sol avec un bureau d'étude agréé pour définir la nature du dispositif à mettre en place. Celui-ci fera l'objet d'un dossier à déposer en mairie, instruit par le SIEPA du nord libournais qui délivre une attestation de conformité, à joindre aux demandes de permis de construire.

- **Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

Ainsi, les eaux pluviales des parties imperméables de chaque lot (toitures, chaussée, stationnements, etc.) devront être gérées par une solution compensatoire individuelle sur la parcelle (puits d'infiltration, tranchée drainante, noue, bassin d'agrément, cuve pour arrosage des espaces verts, etc.).

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'aux coffrets et regards mis en place par le lotisseur en limite de l'emprise de la voie nouvelle.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres minimum.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toute construction doit être implantée soit :

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

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

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

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

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

L'emprise au sol par lot est limitée à 50%.

Article 10 – Hauteur des constructions

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

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire 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.

La qualité architecturale devra être en accord avec l'architecture traditionnelle avoisinante, de manière à respecter une bonne intégration dans le site.

Clôtures

En façade sur voie, les clôtures seront constituées d'un muret enduit, d'une couleur identique à l'habitation, d'une hauteur de 0.60 m hors sol, surmontées d'un aménagement ajouré d'une hauteur de 0.90 m, où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée.

Elles seront éventuellement doublées d'une haie vive d'essences variées.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité...) seront intégrés au muret.

En limite séparative des lots, les clôtures seront constituées d'un grillage simple sombre ou métallique non gainé (type grillage métallique tendu traditionnel) d'une hauteur maximale de 2.0 m. Elles seront doublées éventuellement d'une haie vive d'essences variées. Les murs de clôture sont interdits.

Matériaux

Les toitures des habitations seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional. Elles seront à deux pans au moins.

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

Les panneaux solaires sont autorisés (implantation sur la couverture devant tenir compte du rythme des façades).

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

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

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

Article 12 – Stationnement

Principes généraux

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors de la voie de desserte du lotissement (hors places de stationnement visiteurs)

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement.

Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation :

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

Parking de midi

Afin d'éviter le stationnement sur la voie, les portails des lots seront implantés en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de façon à laisser au minimum l'emprise de deux places de stationnement pour chaque lot. Cet espace devra être traitée en surface perméable de type végétalisée par exemple.

Article 13 – Espaces libres et plantations

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

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

De façon générale, il faut limiter l'imperméabilisation de chaque lot et éviter tout ruissellement en excès sur les lots voisins.

Les arbres existants de haute tige en fond de parcelle pour les lots 1 à 4 devront être conservés.

Les acquéreurs des lots pourront planter éventuellement une haie de hauteur 60/80 composée d'essences locales mélangées le long de leurs limites (alignement sur rue et limites séparatives).

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

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

La majeure partie des lots dispose d'une orientation Nord/Sud très intéressante pour les apports solaires en hiver, mais ceci induit aussi d'envisager des projets d'habitation avec des protections solaires efficaces (volets bois, avant-toits, etc.).

Ainsi, les pétitionnaires devront concevoir des projets avec des méthodes de rafraîchissement passif par exemple.

Commune de SAINT DENIS DE PILE

Chemin des Acacias

Projet de lotissement de 20 Lots

" Route du Grand Barail "

PA 10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à la fonction de commerces, Les installations classées pour la Protection de l'Environnement, Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière,
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-homes,
- Les antennes-relais de téléphonie mobile (émettrice et réceptrice).
- La subdivision des lots est interdite dans le lotissement « Route du Grand Barail ».

ARTICLE 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 :

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

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

1 – Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3.5m sera demandée.

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

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

2 – Voies nouvelles

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

Les voies nouvelles devront avoir les caractéristiques minimales suivantes :

Chaussée : largeur minimale de 5 mètres

Plate-forme : emprise minimale de 8 mètres

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

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

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

• Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mise 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 et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

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

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

Réseaux électriques et téléphoniques

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

Défense incendie

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

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

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

Dans la zone 1AU de l'entrée Nord :

Sauf disposition contraire ou particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu sont admises sous condition que les surplombs sur l'espace public respectent au minimum une hauteur de 3.5 mètres au-dessus de l'espace public.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toute construction doit être implantée soit :

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Dans le secteur 1AUv

Toutefois, dans le lotissement « Route du Grand Barail », la hauteur ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture (R+1).

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Architecture

L'architecture contemporaine et bioclimatique est à privilégier.

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

Adaptation au terrain

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

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

Orientation

De préférence, les façades principales seront orientées au Sud.

Clôtures

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

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

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1.50m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m 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 1.80m 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 2m.

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

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture

OCTOBRE 2023

seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

Matériaux

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

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

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

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les couleurs dominantes sont :

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

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

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Principes généraux

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

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

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

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

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

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

Nombre d'emplacements minimum

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'au T2
- deux places de stationnement par logement pour les T3, T4 et au-delà.
- Toutefois, dans le lotissement « Route du Grand Barail », chaque lot comportera obligatoirement 3 places de stationnement minimum.

Pour les constructions à usage de bureau :

- deux places pour 50m² de surface de plancher.

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

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

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé. Les espaces libres non bâties et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m².

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Dans le lotissement « Route du Grand Barail », chaque acquéreur de lot se reportera au plan de composition et aux pièces constituant le volet paysager du lotissement, et pour les lots concernés, réalisera les plantations imposées.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE 1AUX

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

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

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

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

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

ARTICLE 1AUX-3 - ACCES ET VOIRIE

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

1- Accès

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

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

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

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

2 - Voies nouvelles

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

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

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

ARTICLE 1AUX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

• Eaux usées

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

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

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

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont à privilégier.

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

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

Réseaux électriques et téléphoniques

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

Défense incendie

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

ARTICLE 1AUX-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 60%

ARTICLE 1AUX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

Aspect des constructions

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

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

Toitures

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

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

Façades

Les façades perceptibles depuis la RD 910 devront être soignées.

Couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

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

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

Aires de dépôts et de stockage

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

Ouvrages annexes, dépôts d'ordures

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

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

Clôtures

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

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

Matériaux

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

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

ARTICLE 1AUX-12 - STATIONNEMENT

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

- Activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher,
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher,
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

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

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m² par des plantations en haies ou des mouvements de terrains, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant. Elles devront être ombragées.

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

ARTICLE 1AUX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE 1AUX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



ARTICLE 1AUX-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 1AUX-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé