



# Plan Local d'Urbanisme

DE

## SAINT-ASTIER

24110

### 5- RÉGLEMENT D'URBANISME

Révision du POS prescrite le 07/09/2001 et oe 23//05/2002

Projet de PLU arrêté le 29/062007

PLU approuvé le 18 avril 2008



Atelier d'architecture, urbanisme, paysage - G. Chambon & A. van der Elst, architectes dplg - urbanistes  
17, rue Fonneuve - 33500 Libourne - tél 05 57 51 62 10 - fax 05 57 74 10 89 - email : anne-vdelst@wanadoo.fr



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637

## SOMMAIRE

|   |            |
|---|------------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> | <b>p.3</b> |
|---|------------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE</b> | <b>p.7</b> |
|--|------------|

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| <b><u>ZONES URBAINES</u></b> | <b><u>P.8</u></b> |
|------------------------------|-------------------|

|   |             |
|---|-------------|
| Chapitre 1 : dispositions applicables au secteur UA | <b>P.9</b>  |
| Chapitre 2 : dispositions applicables au secteur UB | <b>p.17</b> |
| Chapitre 3 : dispositions applicables au secteur UC | <b>p.26</b> |
| Chapitre 4 : dispositions applicables au secteur UY | <b>p.35</b> |
| Chapitre 5 : dispositions applicables au secteur UM | <b>p.43</b> |

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| <b><u>ZONES À URBANISER</u></b> | <b><u>p.49</u></b> |
|---------------------------------|--------------------|

|  |             |
|--|-------------|
| Chapitre 6 : dispositions applicables au secteur 1AU | <b>p.50</b> |
| Chapitre 7 : dispositions applicables au secteur 2AU | <b>p.58</b> |
| Chapitre 8 : dispositions applicables au secteur AUY | <b>p.63</b> |

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b><u>ZONES AGRICOLES</u></b> | <b><u>p.72</u></b> |
|-------------------------------|--------------------|

|  |             |
|--|-------------|
| Chapitre 9 : dispositions applicables au secteur A | <b>p.73</b> |
|--|-------------|

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| <b><u>ZONES NATURELLES</u></b> | <b><u>p.81</u></b> |
|--------------------------------|--------------------|

|   |             |
|---|-------------|
| Chapitre 10 : dispositions applicables au secteur N | <b>p.82</b> |
|---|-------------|



# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 à L.123-4 et R 123-4 à R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

### Article I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Astier.

### Article II : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme. Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.
- 2) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural , urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine .
- 3) Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
  - Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
  - Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute , une route express , une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier ( articles L 311-1 à L 311-5).
  - Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales .
- 4) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme, notamment le PPRI et la ZPPAUP.



## Article III : Division du territoire en zones

1- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après.

### - Les zones urbaines

**La zone UA** est une zone urbaine dense recouvrant le centre ancien ; elle comporte un **secteur UAi** pour les zones inondables.

**La zone UB** est une zone urbaine relativement dense, avec de l'habitat de faubourg et du pavillonnaire ; elle comporte un **secteur UBi** pour les zones inondables.

**La zone UC** est une zone d'extension urbaine au tissu plutôt lâche et l'extension des hameaux.

**La zone UY** est une zone urbaine affectée aux activités. Elle comporte un **secteur UYi** pour les zones inondables et un **secteur UYd** relatif à la déchetterie intercommunale et gestion des déchets.

**La zone UM** est une zone urbaine réservée à l'activité militaire.

### - Les zones à urbaniser

**zone 1AU** Zone à urbaniser à usage principal d'habitat , « ouverte » selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement ( par quartier ou par secteur) et au règlement ( écrit et graphique).

**zone 1AUY** Zone à urbaniser à usage principal d'activités , « ouverte » selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement ( par quartier ou par secteur) et au règlement ( écrit et graphique) .

Elle comprend un **secteur 1AUYi** correspondant aux zones inondables.

**zone 2AU** Zone à urbaniser à long terme (« fermée » ,à ouvrir par modification ou révision) .

### - Les zones agricoles

**La zone A** est une zone destinée à l'activité agricole ; elle comporte un **secteur Ai** pour les zones inondables, un **secteur Ac** pour les zones de carrières et un **secteur Aci** pour les zones de carrières en zone inondable.

### - Les zones naturelles et forestières

**La zone N** est une zone qu'il convient de protéger en raison de sa qualité paysagère et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique ; elle comporte un **secteur Ni** pour les zones inondables et un **secteur Nc** pour les carrières.

## R.U. Saint-Astier

- Le **secteur Nh** représente les hameaux avec une zone où des constructions peuvent être autorisées sous conditions (cf R 123-8, dernier alinéa) ; elle comporte un **secteur Nhi** pour les zones inondables.
- Le **secteur Nv** est une zone destinée à l'accueil des gens du voyage
- Le **secteur Nsti** est une zone destinée à la station d'épuration.
- Le **secteur Ncampi** pour le camping

**2- Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme): ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

**3- Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions de L 130-1 du code de l'urbanisme.

**4- Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme. La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique.

## Article IV : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **A CHAQUE ZONE**

# **D**ISPOSITIONS APPLICABLES

## AUX ZONES **U**RBAINES

**CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA**

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Son caractère se traduit par une forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies.

Cette zone s'étend sur le centre ancien de Saint-Astier.

Le règlement du PPRI s'applique au secteur **UAi** (cf. annexes).

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à toute la zone **UA** (cf. annexes).

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Rappels :****I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code<sup>1</sup>.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**II- Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs d'attractions et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions à usage commercial de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux ;
- Les chenils ;
- Les constructions à usage artisanal, dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article UA 2 ci-après.

**Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1 ci-dessus, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les constructions à usage artisanal sont autorisées à l'exclusion de celles soumises à autorisation et / ou de celles générant des nuisances sonores.



## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **Article UA 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

#### **2- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles seront aménagées selon la réglementation en vigueur.

### **Article UA 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

#### **2- Assainissement – eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### **3- Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### **4- Électricité, téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toute extension du réseau existant sera en priorité réalisée en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **Article UA 5 : Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le périmètre de la ZPPAUP intégrant la totalité de la zone UA, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

L'implantation de tout nouveau bâtiment sera soit à l'alignement, soit tiendra compte des constructions existantes les plus proches sur les parcelles voisines : respect de leur alignement (ou de l'un des deux) à plus ou moins un mètre près.

D'autres implantations peuvent être admises pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, et pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées en ordre continu ou semi-continu.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

## **Article UA 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **2- Règle**

Le périmètre de la ZPPAUP intégrant la totalité de la zone UA, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie et doit respecter le continuum urbain.

Une tolérance d'un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 10 mètres ou R+2+comble.

La hauteur des bâtiments situés sur l'arrière des parcelles, à plus de 15 mètres de l'alignement sur rue n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens de qualité, sous réserve de respecter la règle édictée dans la ZPPAUP.

## **Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou

à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le périmètre de la ZPPAUP intégrant la totalité de la zone UA, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **1- Murs**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... est interdit.

Les couleurs des façades ainsi que les ouvrages en bois ou en métal seront autorisés selon le nuancier communal.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Sont autorisés :

- les maçonneries enduites,
- les parements en pierre naturelle massive ou de placage,
- les bardages en bois traité.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### **2- Toiture**

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, l'ardoise, la tuile romane, le zinc et le cuivre, le verre.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en ardoise et tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les tuiles seront de teinte rouge orangée et prépatinée. Les tuiles brunes sont autorisées.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments anciens déjà couverts avec d'autres types de tuiles ou avec du zinc sont autorisés avec le même matériau.

Les toitures terrasse sont autorisées si elles permettent de mieux traiter la liaison entre plusieurs bâtiments ou l'intégration dans la silhouette du bourg ou dans les alignements constitués, qu'avec une couverture en pente.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### **3- Menuiseries et serrureries**

Les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées.

Les contrevents seront en bois et les ferrures seront peintes de même couleur que le bois.

Tous les matériaux présentant un aspect blanc pur, blanc cassé ou métallisé sont interdits.

La teinte des menuiseries extérieures devra respecter la palette communale, quel que soit le matériau choisi.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

#### **4- Devantures commerciales et enseignes**

Lorsque des devantures en applique en bois du XIXème ou du début du XXème siècle ont été conservées, elles devront être restaurées.

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante devra respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment.

Les enseignes en drapeaux sont réglementées (selon ZPPAUP).

#### **5- Clôtures**

Sur rue, la limite entre espace privé et espace public sera matérialisée.

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique.

Les haies végétales seront limitées à une hauteur de 2,00 mètres ou à celle de la grille le cas échéant.

Tous les matériaux présentant un aspect blanc pur, blanc cassé ou métallisé sont interdits.

#### **6- Antennes et climatiseurs**

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

### **Article UA 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement est réglementé par convention municipale et sera adapté en fonction du projet.

### **Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non-réglémenté.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Cette zone correspond aux premières extensions du Centre (essentiellement 19<sup>e</sup> siècle, début 20<sup>e</sup> siècle). Les constructions, en général moins élevées que dans le centre ancien sont le plus souvent à l'alignement des voies et disposent d'espaces libres en second rang, et parfois en façade. Les faubourgs se sont aussi développés à proximité de la gare.

Ils comprennent des quartiers d'habitat pavillonnaire créés dans l'entre deux guerres et des immeubles collectifs construits dans les années 1960.

Commerces et services sont présents dans ce secteur.

L'identité paysagère de ces quartiers doit être améliorée par la maîtrise accrue des plantations, clôtures, et implantation de bâtiments.

Ces quartiers, moins denses que le bourg, doivent être de densité moyenne.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique partiellement à la zone UB (cf. annexes).

**Le règlement du PPRI** s'applique au secteur **UBi** (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Rappels :

#### **I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**II- Défrichement :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains de camping ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs d'attractions et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux;
- Les chenils ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal et d'entrepôts commerciaux, dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article UB 2 ci-après.

**Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1 ci-dessus, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les constructions à usage agricole ou artisanal sont autorisées à l'exclusion de celles soumises à autorisation et / ou de celles générant des nuisances sonores.



## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **Article UB 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

#### **2- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles seront aménagées selon la réglementation en vigueur.

### **Article UB 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

#### **2- Assainissement – eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### 3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

### 4- Électricité, téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toute extension du réseau existant sera en priorité réalisée en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1 ) Dispositions générales

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres au moins de l'axe des voies avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver ;
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **2 ) Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A89 et 75 m de la RD6089.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- aux projets publics, si leur implantation est justifiée par une meilleure intégration aux paysages naturels ou bâtis environnants, ou par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions devront respecter les dispositions générales.

### **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur la même propriété doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

### **Article UB 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder à 40 % de la superficie du terrain.

## **Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1 – Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **2 – Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

Toutefois cette hauteur peut être portée à 12 mètres en cas d'immeubles groupant plusieurs logements ou pour les bâtiments de service public.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens de qualité, sous réserve de respecter la règle édictée dans la ZPPAUP.

## **Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **1- Murs**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les couleurs des façades devront se rapprocher des tons ocre et sable ; les ouvrages en bois ou en métal seront autorisés selon les tons suivants : ocre rouge, marron foncé et gris clair.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 2- Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, l'ardoise, le zinc, le cuivre et le verre.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments anciens déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise ou du zinc, sont autorisés avec le même matériau.

Les toitures terrasse sont autorisées s'il s'agit de terrasses accessibles aménagées, en continuité avec un étage habitable du bâtiment, et d'une surface inférieure à 1/2 de la surface de cet étage.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

Pour les annexes isolées ou abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> de SHOB, une couverture en matériau composite est autorisée.

## 3- Menuiseries et serrureries

Les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront la palette communale ou une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

## 4- Devantures commerciales et enseignes

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante devra respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment.

Les enseignes sur façade ne devront pas avoir une hauteur globale supérieure à 50 cm.  
Les enseignes en drapeaux auront une surface maximale de 1 m<sup>2</sup>.

## 5- Clôtures

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées soit :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;

- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées plutôt que des haies de conifères), elles seront limitées à une hauteur de 2,00 mètres.

#### **6- Antennes et climatiseurs**

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

### **Article UB 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place au moins par logement ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre, deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- Pour les établissements d'enseignement primaires : une place de stationnement par classe ;
- Pour les établissements d'enseignement du second degré : deux places de stationnement par classe.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables sur la liste citée.

### **Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

R.U. Saint-Astier

*Rappel* : Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le COS maximum est fixé à 0,60.



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.

Cette zone comprend des secteurs d'habitat diffus très peu denses, situés à la périphérie du centre ancien, souvent des extensions des faubourgs ou des hameaux, et constitués majoritairement de constructions récentes à caractère résidentiel.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone UC (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Rappels :

#### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .



## II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

### Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques, sauf pour les équipements publics (gendarmerie) ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les parcs d'attractions et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions à usage industriel et à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage agricole ou artisanal dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article UC 2 ;
- Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération des matériaux.

### Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service, sont admises à condition de respecter :

- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont également admises sous réserve de respecter les conditions ci-dessus et les conditions ci-après :

- L'extension des bâtiments à usage agricole dans le cadre de siège d'exploitation existant avant l'approbation du PLU ;
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont destinés à la vente ;
- Les constructions artisanales et agricoles de surface inférieure à 800 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne sont pas nuisantes ;
- Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, dans le domaine public ferroviaire.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article UC 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés de façon à permettre le retournement des véhicules de secours incendie et de services.

### **Article UC 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **2- Assainissement – eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## **3- Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

## **4- Électricité, téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera de préférence réalisée en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **Article UC 5 : Superficie minimale des terrains**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1- Dispositions générales :**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 9 mètres au minimum de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver ;
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

### **2- Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A89 et de 75 mètres de la RD6089.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 9 mètres au moins de l'axe de la RD6089, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

## **Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

## **Article UC 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 50% de la superficie du terrain (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

Toutefois cette hauteur peut être portée à 12 mètres en cas d'immeubles groupant plusieurs logements ou pour les bâtiments de service public.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens de qualité, sous réserve de respecter la règle édictée dans la ZPPAUP.

## **Article UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **1- Murs**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Les couleurs des façades devront se rapprocher des tons ocre et sable ; les ouvrages en bois ou en métal seront autorisés selon les tons suivants : ocre rouge, marron foncé et gris clair.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins. Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### **2- Toiture**

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, l'ardoise, la tuile romane, le zinc et le cuivre, le verre.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise ou du zinc, sont autorisés avec le même matériau.

Les toitures terrasse sont autorisées s'il s'agit de terrasses accessibles aménagées, en continuité avec un étage habitable du bâtiment, et d'une surface inférieure à 1/2 de la surface de cet étage.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

Pour les annexes isolées ou abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> de SHOB, une couverture en matériau composite est autorisée.

### **3- Menuiseries et serrureries**

Les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront la palette communale ou une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

#### 4- Devantures commerciales et enseignes

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante devra respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment.

Les enseignes sur façade ne devront pas avoir une hauteur globale supérieure à 50 cm.

Les enseignes en drapeaux auront une surface maximale de 1 m<sup>2</sup>.

#### 5- Clôtures

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées soit :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées plutôt que des haies de conifères), elles seront limitées à une hauteur de 2,00 mètres.

#### 6- Antennes et climatiseurs

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

### Article UC 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement ;
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place au moins par logement ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité ;
- Pour les établissements d'enseignement primaires : une place de stationnement par classe ;
- Pour les établissements d'enseignement du second degré : deux places de stationnement par classe.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables sur la liste citée.

## **Article UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Le COS maximum est fixé à 0,3.

Il peut atteindre 0,5 dans les cas suivants :

- Lorsque la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales ou à des équipements publics.
- Pour les opérations de construction comprenant des immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.

Toutefois :

- Nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.





## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY

Il s'agit de secteurs d'activités situés à l'Est de la commune de Saint-Astier. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités d'entreprises (industrie, locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux, hôtelier).

Un secteur **UYd** correspond à la déchetterie intercommunale et aux activités liées à la gestion des déchets.

Le règlement du **PPRI** s'appliquera au secteur **UYi** (cf. annexes).

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone UY (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Rappels :

#### **I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

#### **II- Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY 2 est interdite.

**Article UY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, de service ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, y compris les résidences hôtelières (hôtel, motel), restaurant, discothèque ;
- Les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- L'extension des bâtiments existants ;
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...) ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus ;

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Le secteur **UYd** concerne le dépôt des déchets.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article UY 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre ;
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les accès directs sur la RD6089 sont interdits.

#### 2- Voirie

La desserte de la zone Uy doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des bâtiments susceptibles d'y être édifiés. Les caractéristiques des voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 12 mètres (chaussée + accotement ou trottoir) ;

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

### Article UY 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Elle devra être conforme au règlement sanitaire et sera dotée d'un dispositif anti-retour.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2- Assainissement – eaux usées

### 2-a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

### 2- b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

### 2- c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

## 3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

## 4- Électricité, téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera de préférence réalisée en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **Article UY 5 : Superficie minimale des terrains**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article UY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1- Dispositions générales :**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

### **2- Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A89 et de 75 mètres de la RD6089.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

La zone UY de La Bouisse-Jevah (au sud de la RD6089) déroge à cette règle : les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD6089. (cf. Chapitre 2 : Dispositions de l'article L-111-1-4).

## **Article UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1 – Constructions à usage d'activité**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

## **2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes**

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

### **Article UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

### **Article UY 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

### **Article UY 10 : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **Article UY 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles devront également présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### 1- Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ;
- tôle galvanisée employée à nu ;
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les couleurs des façades ainsi que les ouvrages en bois ou en métal seront autorisées selon le nuancier communal.

En zone UY de La Bouisse-Jevah, dérogeant à l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme les espaces de stationnement réservés à l'entreprise et les éventuels logements de fonction seront obligatoirement en arrière de parcelle et non en façade sur la RD6089. L'exposition commerciale sur la RD6089 est autorisée de façon limitée, sous réserve d'être intégrée à l'aménagement.

### 2- Constructions à usage d'habitation

#### a) Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronné, etc... ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les couleurs des façades ainsi que les ouvrages en bois ou en métal seront autorisées selon le nuancier communal.

#### b) Toiture

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à 45% ;
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

Les bâtiments annexes, tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### 3- Logos et enseignes

Les bâtiments commerciaux n'auront pas plus d'une enseigne par commerce.

Les enseignes et logos seront intégrés à la façade en respectant la composition architecturale du bâtiment. Ils ne devront jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère de la façade.

## Article UY 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction ;
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre et 1 place pour 8 m<sup>2</sup> de salle de restauration ;
- Pour les autres constructions à usage d'activités: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction ;
- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

En zone UY de La Bouisse-Jevah, dérogeant à l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme, le stationnement est interdit dans la bande de recul de 25 mètres par rapport à la RD6089, mis à part les aires de stationnement pour véhicules légers à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

## Article UY 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

En zone UY de La Bouisse-Jevah, dérogeant à l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme, la bande de recul de 25 mètres doit faire l'objet d'un traitement paysager : enherbement, alignement d'arbres formant un rideau végétal.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article UY14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non-réglémenté.





## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UM

Il s'agit d'une zone réservée à l'exercice de l'activité militaire. Ce secteur présente une réelle qualité paysagère qu'il faut préserver.

Tout nouvel aménagement devra respecter le paysage. Toute nouvelle construction devra s'intégrer dans le site.

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à toute la zone UM.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Rappels :

#### **I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

#### **II- Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

### **Article UM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UM 2 est interdite.

## **Article UM 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité militaire ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions, installations et dépôts de toutes natures nécessaires à l'exercice de l'activité militaire y compris les constructions d'habitations nécessaires à l'activité militaire ;
- Les aires de stationnement et dépôt de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...) ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UM 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre ;
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **2- Voirie**

La desserte de la zone UM doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des bâtiments susceptibles d'y être édifiés.

Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

## **Article UM 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation sera raccordée par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **2- Assainissement – eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire en vigueur, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

### **3- Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique.

En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis. Les eaux pluviales seront dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **4- Électricité, téléphone et autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Dans la mesure du possible, les branchements seront établis en souterrain ou de façon non apparente.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **Article UM 5 : Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article UM 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

## **Article UM 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

## **Article UM 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article UM 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article UM 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

## 2- Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout.

Pour les bâtiments d'exercices de l'activité militaire, la hauteur est réglementée par les prescriptions de la ZPPAUP.

## Article UM 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront également présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### 1- Pour les bâtiments directement lié à l'hébergement (casernement, mess, ....) :

- Les bâtiments seront implantés de manière à ce que leur silhouette s'intègre dans le paysage de la vallée. Des perspectives seront élaborées en ce sens dans le volet paysager du permis de construire.
- Ils recevront des parements s'apparentant en teinte aux bâtiments anciens du bourg (toitures de ton tuile assez soutenu voire brun, murs de ton beige soutenu voisin de ceux des enduits du bourg ou des pierres locales). Les bardages en bois sont autorisés.
- Des accompagnements végétaux pourront être demandés pour limiter l'impact de certains bâtiments dans le paysage de la vallée.

### 2- Pour les bâtiments techniques et les constructions liées aux exercices militaires ;

- L'implantation des installations techniques et militaires sera définie de manière à limiter leur impact depuis la vallée et depuis le château du Puy Saint-Astier. Des perspectives seront élaborées en ce sens dans le volet paysager du permis de construire.
- Des accompagnements végétaux pourront être demandés pour limiter l'impact dans le paysage de ces installations.
- Les installations seront revêtues d'une teinte susceptible de se fondre dans l'environnement végétal (brun, vert sombre, gris vert, gris mousse, gris lichen, ... soit RAL 6003 ou 6013 ou 6014 ou 7009 ou 7013).

- Les murs visibles depuis la vallée ou depuis la ville ancienne (murs de soutènement, murs de clôture, ... ) seront traités dans des teintes permettant leur insertion dans le paysage (enduit beige soutenu, pierre, bardage de bois, doublage de végétation,...).
- Prévoir des échantillons à exécuter in situ pour s'assurer de la justesse des teintes.

## **Article UM 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement**

Non réglementé.

## **Article UM 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

L'implantation des constructions visées à l'article UM2 respectera au mieux la végétation existante. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Le choix des végétaux prendra en compte leur morphologie, les conditions du milieu et l'effet architectural et paysagé souhaité.

Les stockages extérieurs visibles depuis l'espace public seront masqués par des rideaux d'arbres.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UM 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **D**ISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES **AU**RBANISER



## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Il s'agit des zones d'extension future de la commune suffisamment équipées à leur périphérie immédiate.

Les zones 1AU pourront être urbanisées à court terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent tel que défini dans les schémas d'orientations particulières, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

La ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone 1AU (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Rappels :

#### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

#### **II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .



**Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU 2 est interdite.

**Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

À condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité, sont admis :

- Les constructions suivantes (desservies par les équipements internes à la zone au fur et à mesure de leur réalisation et tels que prévus par les orientations d'aménagement): à usage d'habitation, d'équipement collectif et de commerces, d'hotellerie, d'artisanat, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services...);
- L'extension des constructions existantes ;
- À condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :
  - les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
  - les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
  - les piscines,
  - les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
  - les clôtures ;
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- Les installations classées soumises à déclaration et liées aux activités , à l'exclusion de celles soumises à autorisation.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 1AU 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public****1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

## 2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés de façon à permettre le retournement des véhicules de secours incendie et de services.

## Article 1AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### 2- Assainissement et eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

## R.U. Saint-Astier

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées seront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

### 3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public pourra être admis.

### 4- Électricité, téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

## Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager (15 m. le long des routes départementales).

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

## **Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 50% de la superficie du terrain (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

## **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

Toutefois cette hauteur peut être portée à 12 mètres en cas d'immeubles groupant plusieurs logements ou pour les bâtiments de service public.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens de qualité, sous réserve de respecter la règle édictée dans la ZPPAUP.

## **Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **1-Murs**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Les couleurs des façades devront se rapprocher des tons ocre et sable ; les ouvrages en bois ou en métal seront autorisés selon les tons suivants : ocre rouge, marron foncé et gris clair.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins. Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### **2-Toiture**

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, le zinc, le cuivre et le verre.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise ou du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasse sont autorisées s'il s'agit de terrasses accessibles aménagées, en continuité avec un étage habitable du bâtiment, et d'une surface inférieure à 1/2 de la surface de cet étage.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

Pour les annexes isolées ou abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> de SHOB, une couverture en matériau composite est autorisée.

### **3- Menuiseries et serrureries**

Les proportions de fenêtres plus hautes que larges seront respectées.

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront la palette communale ou une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

### **4-Devantures commerciales et enseignes**

La réalisation d'une devanture nouvelle ou la transformation d'une devanture existante devra respecter les règles typologiques liées à l'architecture du bâtiment.

Les enseignes sur façade ne devront pas avoir une hauteur globale supérieure à 50 cm.  
Les enseignes en drapeaux auront une surface maximale de 1 m<sup>2</sup>.

### **5- Clôtures**

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées soit :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées plutôt que des haies de conifères), elles seront limitées à une hauteur de 2,00 mètres.

### **6- Antennes et climatiseurs**

Les antennes paraboliques et les climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

## **Article 1AU12 : Obligations en matière d'aires de stationnement**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement ;
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place au moins par logement ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité ;
- Pour les établissements d'enseignement primaires : une place de stationnement par classe ;
- Pour les établissements d'enseignement du second degré : deux places de stationnement par classe.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables sur la liste citée.

### **Article 1AU13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

*Rappel :* Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le COS maximum est fixé à 0,60.

Pour les terrains ne bénéficiant pas de réseau d'assainissement collectif, le COS est limité à 0,3.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

**CHAPITRE 7****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU**

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Toutefois, les voies publiques et/ou les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones 2AU pourront donc être urbanisées à long terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent tel que défini dans les schémas d'orientations particulières, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, après modification ou révision du PLU.

Un nouveau règlement, subordonné à la-dite modification ou révision du PLU, sera établi pour ces zones lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

**II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .



**Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU 2 est interdite.

**Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve de ne pas compromettre, ni de rendre plus onéreuse l'urbanisation future de la commune prévue au PADD, et en attendant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones par une modification ou une révision du PLU, peuvent être admises :

- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que de leur annexes ou piscines.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 2AU 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public****1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;

**2- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **Article 2AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2- Assainissement et eaux usées**

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

### **3- Électricité, téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

## **Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

## **Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 2AU9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **2- Règle**

La hauteur, à l'égout, d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Article 2AU12 : Obligations en matière d'aires de stationnement**

Non réglementé.

### **Article 2AU13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Sans objet.

*Rappel :* Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.



## CHAPITRE 8

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones d'activités futures à créer sur la commune pour des terrains non encore équipés, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme.

Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités d'entreprises (industrie, locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux, hôtellerie et tourisme).

**Les zones 1AUY** pourront être urbanisées à court terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent tel que défini dans les schémas d'orientations particulières, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique partiellement à la zone 1AUY (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Rappels :

#### **I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

#### **II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

## **Article 1AUY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AUY 2 est interdite.

Les carrières sont interdites.

## **Article 1AUY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

À condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité, sont admis :

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industrie, tourisme (résidence hôtelière, hptel, restaurant...);
- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : bureaux, restauration, commerce, artisanat, services, industrie, tourisme (résidence hôtelière, hptel, restaurant...);
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantées dans la zone ;
- Les équipements publics ou collectifs ainsi que les constructions ou installations nécessaires au service public liés à l'aménagement de la zone ;
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- Les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions ;
- Les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme ;
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques ;
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus ;
- Les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité ;
- L'extension des bâtiments existants ;
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 1AUY 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre ;
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les accès directs sur la RD6089 sont interdits.

#### 2- Voirie

La desserte de la zone 1AUY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des bâtiments susceptibles d'y être édifiés. Les caractéristiques des voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 12 mètres (chaussée + accotement ou trottoir) ;

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

### Article 1AUY 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Elle devra être conforme au règlement sanitaire et sera dotée d'un dispositif anti-retour.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## 2- Assainissement – eaux usées

### 2-a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

### 2- b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

### 2- c) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

## 3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

## 4- Électricité, téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera de préférence réalisée en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## Article 1 AUY 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.



## **Article 1AUY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1- Dispositions générales :**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Toutes les constructions devront respecter les règles d'implantation définies dans le plan d'aménagement de zone.

Dans le cas où le plan d'aménagement de zone ne donne pas de règles, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies créées lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

### **2- Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD6089 (dérogation à l'article L.111-1-4 : cf. Chapitre 2, Dispositions de l'article L.111-1-4).

## **Article 1AUY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter les règles d'implantation définies dans le plan d'aménagement de zone.

Dans le cas où le plan d'aménagement de zone ne donnerait pas de règles, les constructions seront en retrait à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

## **Article 1AUY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

## **Article 1AUY 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

## **Article 1AUY 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des couvertures en façade.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

La hauteur des constructions n'excédera pas 10 mètres, calculés au faîtage de toiture par rapport au sol avant travaux, non compris les infrastructures techniques, antennes, paratonnerres et souches de cheminées...

Dans le cas d'une activité nécessitant impérativement un bâtiment de hauteur supérieure, cette limite supérieure pourra être franchie dans la mesure où une étude paysagère spécifique (notice d'impact avec photomontage, image de synthèse ou tout autre moyen d'expression) est réalisée.

## **Article 1AUY 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront également présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **1- Murs**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les couleurs des façades devront se rapprocher des tons ocre et sable ; les ouvrages en bois ou en métal seront autorisés selon les tons suivants : ocre rouge, marron foncé et gris clair, ou selon le nuancier communal.

Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée. Les murs maçonnés seront de ton pierre.

Les bardages métalliques sont autorisés dans des nuances de gris ou teintes pastel. Les couleurs vives sont interdites.

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ou de façon ponctuelle ;
- tôle galvanisée employée à nu ;
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 2- Toitures

Les matériaux de couvertures autorisés sont :

- la tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, le zinc , le cuivre , l'ardoise et le verre.
- en plaques de fibrociment recouvertes de tuiles canal ;
- en plaques de fibrociment ou bacs acier, teintés en harmonie avec les tuiles anciennes (teintes terres cuites mélangées) ou le paysage (gris verts). Les pentes seront comprises entre 17 % et 30 %.

Les toits terrasse sont autorisés.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau .

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 3- Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdites.

Les garde-corps seront en métal ou en bois de teinte sombre.

## 4- Logos et enseignes

Les bâtiments commerciaux n'auront pas plus d'une enseigne par commerce.

Les enseignes et logos seront intégrés à la façade en respectant la composition architecturale du bâtiment. Ils ne devront jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère de la façade.

Leur hauteur ne dépassera pas 0,50 mètres avec une surface limitée à 1,50 m<sup>2</sup>.

Les enseignes indépendantes de la construction seront intégrées à la clôture ou dans des panneaux identiques à celle-ci.

## 5- Clôtures

Les clôtures seront de hauteur inférieure à 1,50 mètres, soit en maçonnerie enduite de même teinte que la façade du bâti ou en bardage identique au bâtiment principal, soit en grillage de teinte sombre doublé d'une haie végétale (il sera préféré des haies vives d'espèces locales et variées).

## Article 1AUY 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre et 1 place pour 8 m<sup>2</sup> de salle de restauration ;
- Pour les constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Le stationnement est interdit dans la bande de recul de 25 mètres par rapport à la RD6089, mis à part les aires de stationnement pour véhicules légers à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

## Article 1AUY 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupements d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant un écran le long des limites séparatives avec les zones d'habitat.

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres.

La bande de recul de 25 mètres par rapport à la RD6089 doit faire l'objet d'un traitement paysager : enherbement, alignement d'arbres formant un rideau végétal.

Les bassins de retenue d'eau et les bassins pour réserve incendie devront présenter une qualité d'aménagement des abords compatibles avec leur fonction et avec le caractère du site. En particulier, les bâches visibles ne devront pas être laissées à nu.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article 1AUY 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le COS maximum est fixé à 0,60.

## **D**ISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES **A**GRICOLES



## CHAPITRE 9

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone comporte un secteur **Ac** pour l'exploitation de carrières.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Le règlement du **PPRI** s'appliquera au secteur **Ai** et **Aci** (cf. annexes).

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone A (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Rappels :

#### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

#### **II - Défrichement**

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

## Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

## Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
2. L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
3. Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
  - b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
    - les locations saisonnières (gîtes ruraux...)
    - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
    - les piscines.
  - c) l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et que ces bâtiments sont inclus dans le zonage de la ZPPAUP.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
5. Les bâtiments annexes des constructions autorisés dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
7. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
8. En secteur **Ac** et **Aci** : l'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées. Les constructions, installations et équipements pour l'exploitation des carrières sont autorisés en zone **Ac**.



## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article A 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter des caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leur raccordement aux voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1- Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2- Assainissement**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

### **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension de réseau sera réalisée en priorité en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **Article A 5 : Superficie minimale des terrains**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1- Dispositions générales :**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

D'autres implantations sont possibles :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

### **2- Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A89 et de la RN89.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives seulement dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure,
- pour les bâtiments annexes,
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

## **Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article A 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments est limitée à 7 à l'égout.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole, et dans la mesure où les constructions et installations s'intègrent bien au paysage,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

En outre, dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments anciens existants situés dans le périmètre de la ZPPAUP, la hauteur initiale du bâtiment ne doit pas être dépassée.

## **Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **1- Murs**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés sur les bâtiments agricoles en charpente ; sur tous autres bâtiments, ils sont autorisés sur les façades non vues directement depuis l'espace public, ou s'ils ne représentent pas plus de 20 % de la surface des façades vues. Ils seront vernis ou lasurés de couleur bois (clair ou sombre).

Les bardages métalliques sont autorisés sur les bâtiments d'exploitation agricole ; sur tout autre bâtiment, ils sont autorisés au-delà d'une bande de 15 mètres par rapport à la limite séparative. Ils seront laqués dans des nuances de gris beige ou de gris vert en fonction de l'intégration dans le paysage.

Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée. Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### **2- Toiture**

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, l'ardoise, la tuile romane, le zinc et le cuivre, le verre.

Les pentes des toitures auront une pente comprise entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise ou du zinc, sont autorisés avec le même matériau .

Les toitures terrasse sont autorisées si leur surface est inférieure à 1/2 de la surface de l'étage courant.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

### **3- Menuiseries et serrureries**

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut-être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

### **4- Clôtures**

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par un mur de maçonnerie enduite de hauteur inférieure à 2,30 mètres ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées aux haies de conifères).

### **5- Antennes et climatiseurs**

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

### **6- Aménagements extérieurs**

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé ou pour la réalisation de piscines hors sol est interdit.

## **Article A 12 : Obligations en matière d'aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées dans un but de meilleure intégration au paysage.

*Rappel :* Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **D**ISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES **N**ATURELLES

**CHAPITRE 10****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de garder au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien.

La zone N comporte :- un secteur **Ni** pour les zones inondables.

- un secteur **Nc** pour les carrières.

- un secteur **Nh** pour les hameaux où les constructions peuvent être autorisées sous conditions (cf. R 123-8, dernier alinéa) et un secteur **Nhi** pour les zones inondables.

- un secteur **Nv** destiné à l'accueil des gens du voyage.

- un secteur **Nsti** pour la station d'épuration.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Le règlement du **PPRI** s'appliquera aux secteurs **Ni** , **Nhi**, **Nsti** (cf. annexes).

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique partiellement à la zone N (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**Rappels :**I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme .
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme .
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme .

**II- Défrichement :**

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).



## Article N 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non autorisées sous conditions de l'article N 2.

## Article N 2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ;
3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural ;
4. Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments,
  - b) L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant,
  - c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
  - d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
    - les locations saisonnières (gîtes ruraux...), sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
    - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
    - les piscines,
  - e) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris ;
5. Dans le secteur **Nv**, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage ;
6. En outre, dans le secteur **Nh**, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants ;
7. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus ;
  8. Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole ;
  9. Les abris pour les animaux à condition qu'ils aient une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
  10. Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, dans le domaine public ferroviaire ;
  11. Dans le secteur **Nc** : l'exploitation des carrières productrices de pierre à chaux, par galeries souterraines exclusivement ;
  12. Dans le secteur **Nsti** : les constructions et installations nécessaires à la réalisation de la station d'épuration.

Toutefois, dans les secteurs **Ni**, **Nhi** et **Nsti**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du PPRI,
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter des caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leur raccordement aux voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Les accès directs à la RD6089 sont interdits.

## **2- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2- Assainissement – eaux usées**

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation directe des eaux usées même traitée est interdite dans les fossés et cours d'eau.

### **3- Eaux pluviales**

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

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

### **4-Électricité, téléphone et autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera prioritairement réalisée en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## Article N 5 : Superficie minimale des terrains

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1- Le long des A89 et RD 6089

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de 100 mètres l'A89 et de 75 mètres de la RD6089, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- - aux réseaux d'intérêt public.
- - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'emprise de l'A 89 et à un minimum de 25 mètres de l'axe de la RD 6089, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

La zone **Nv** déroge à cette règle : les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD6089. (cf. Chapitre 2 : Dispositions de l'article L.111-1-4).

### 2- Le long des autres voies :

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

**3- Exceptions :** Les dispositions ci-dessus ne sont pas imposer pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque des impératifs techniques liés à la nature de la construction le justifient.

## **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives seulement dans les cas suivants:

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Non réglementé en dehors de ces secteurs.

## **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP prévaut et vient se superposer au règlement édicté ci-après.

## R.U. Saint-Astier

Pour l'ensemble de la zone, la règle est la suivante :

### a) Constructions nouvelles à usage d'habitation

La hauteur des bâtiments nouveaux est limitée à une hauteur de 9 mètres.

Lorsqu'elle jouxte des constructions existantes la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

### b) Extension de constructions existantes

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

### c) Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

### d) Cette hauteur pourra être dépassée :

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sans dépassement de la hauteur initiale du bâtiment,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

### e) La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

## **Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le règlement de la **ZPPAUP** est applicable dans les secteurs situés dans cette zone.

Les constructions principales et les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux règles d'aspect suivantes :

### **1 - Murs**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Il est recommandé :

- d'adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants, avec une maçonnerie enduite, de finition lisse, grattée ou talochée.
- de respecter la proportion des baies à dominante verticale.

Pour les restaurations et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

Les bardages en bois sont autorisés s'ils correspondent au caractère d'un bâtiment rural ancien. Ils seront vernis, peints ou lasurés de teinte claire de préférence.

Les bardages métalliques sont interdits.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de façades pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration

## 2- Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, l'ardoise, la tuile romane, le zinc et le cuivre, le verre.

Les pentes des toitures auront une pente comprise entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

D'autres types de couvertures sont autorisés dans les cas suivants :

- Pour l'agrandissement et la réfection de bâtiments existants de qualité qui sont couverts en matériaux autres que la tuile tels l'ardoise ou le zinc ; l'emploi de ces matériaux est autorisé.
- Les toitures terrasse sont autorisées si leur surface est inférieure à 1/2 de la surface de l'étage courant.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs sont autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 3- Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut-être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

## 4- Clôtures

Non réglementé en dehors des secteurs ci-après.

Dans les secteurs **Nh et Nv** : Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées aux haies de conifères).

## **5- Antennes et climatiseurs**

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

## **6-Aménagements extérieurs et piscines**

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé ou pour la réalisation de piscines hors sol est interdit.

L'aménagement de clôtures sera étudiée au cas pas cas, et devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

## **Article N 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Le choix des végétaux donnera la préférence aux essences locales et prendra en compte conditions environnementales du site (nature du sol, forme du terrain) et l'effet architectural et paysagé souhaité.

Il est recommandé de :

- conserver, entretenir et renouveler en plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales,
- utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers.

En zone **Nv**, la bande de recul de 25 mètres doit faire l'objet d'un traitement paysager : enherbement, alignement d'arbres formant un rideau végétal. Les berges de l'Isle devront également être traitées pour une mise en valeur du site : promenade plantée, espaces verts.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Non réglementé.



# Département de Dordogne



Isle Vern Salembre  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT ASTIER

### Dossier de Modification Simplifiée n°1

#### Pièce n°1 : Notice de présentation

**créham**

202 rue d'Ornano  
33000 Bordeaux  
Tél : 05 56 44 00 25  
Fax : 05 56 52 65 88  
e-mail : [contact@creham.com](mailto:contact@creham.com)

| PROCEDURE                   | PRESCRIT      | PROJET ARRETÉ | APPROUVÉ      |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| ELABORATION DU PLU          | Le 23/05/2002 | Le 29/06/2007 | Le 18/04/2008 |
| MODIFICATION N°1            | -             | -             | Le 30/01/2009 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 | Le 11/09/2014 | -             | Le            |

## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Préambule.....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>A) Présentation du projet .....</b>  | <b>2</b>  |
| 1) Localisation et enjeux du site de projet.....  | 2         |
| 2) Historique du projet.....  | 3         |
| <b>B) Les prescriptions règlementaires du PLU sur le site de projet.....</b>                  | <b>7</b>  |
| 1) Les orientations générales du PADD .....   | 7         |
| 2) Le zonage en 1AUY.....   | 9         |
| 3) Les orientations d'aménagement sur la zone 1AUY du Roudier .....                           | 9         |
| <b>C) La procédure de Modification Simplifiée n°1 .....</b>                                   | <b>11</b> |
| 1) Champs de la Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Astier .....                      | 11        |
| 2) La procédure de Modification simplifiée n°1 du PLU .....                                   | 12        |
| 3) La procédure de Modification simplifiée et la dispense d'évaluation environnementale ..... | 14        |
| <b>D) Exposé des motifs des changements apportés .....</b>                                    | <b>15</b> |
| 1) Plan de zonage et des réservations – Pièce 6 PLU.....                                      | 15        |
| 2) Règlement – Pièce 5 PLU .....  | 18        |
| 3) Orientations Particulières d'Aménagement – pièce 4 PLU .....                               | 32        |

## Préambule

La commune de Saint-Astier est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 Avril 2008**.

Le **Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Isle Vern et Salembre (CCIVS)**, compétente en matière d'urbanisme, a **prescrit la procédure de Modification Simplifiée n°1** du PLU de Saint Astier par délibération du 11 septembre 2014 afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de la zone d'activités Astier Val'.

La **CCIVS dispose de la compétence « développement économique »**, et développe une stratégie économique structurée à l'échelle intercommunale. Dans ce contexte, la CCIVS a lancé, depuis 2008, des réflexions et des études de projet en vue de l'aménagement de la zone d'activités Astier Val'.

Le **site envisagé avait déjà été identifié dans le PLU de 2008** pour la création d'une zone d'activités économiques intercommunale, bénéficiant du dynamisme lié au passage de l'autoroute A89 et de la création d'un échangeur (A89/ RD 6089). Le site est classé en zone 1AUY du PLU.

La présente **Modification Simplifiée n°1 du PLU** vise donc à ajuster le règlement de la zone 1AUY du PLU de Saint Astier afin de permettre la réalisation opérationnelle du projet de la Zone d'Activités Economiques Astier Val'.



## A) Présentation du projet

### 1) Localisation et enjeux du site de projet

La Zone d'Activités Economiques intercommunale Astier Val' bénéficie, sur ses 23,5 hectares, d'une **position stratégique** en bordure de la RD 6089 (ancienne RN 2089) et de l'Autoroute 89 sur la commune de Saint-Astier (24110) en Dordogne. Située à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier de Saint-Astier, la zone d'activités marque l'entrée ouest de l'agglomération de Périgueux et le paysage urbain de la Ville de St-Astier. Son emplacement bénéficie d'une forte attractivité.



En effet, la Zone d'Activités s'inscrit dans une complémentarité urbaine avec le bourg de Saint-Astier, identifié comme un pôle de commerces et de services facilement accessible pour les futurs employés des entreprises et services de la zone.

L'aménagement de la zone d'activités Astier Val' permet d'envisager à terme une offre d'implantation pour un certain nombre d'**activités économiques, industrielles et de service**, d'importance départementale, voir régionale, qui n'entrent pas directement en concurrence avec les autres activités à caractère plus locales présentes sur le territoire intercommunal. Le positionnement en proximité immédiate de la ville de St-Astier devrait également lui permettre d'attirer des activités de **services et d'ingénierie de qualité** cherchant une proximité urbaine suffisante.

Cette caractéristique devrait lui conférer une vocation particulière dans l'offre d'accueil d'activités à l'échelle de l'**agglomération périgourdine** avec un **positionnement très spécifique et attractif** par rapport aux autres zones d'activités proches de l'autoroute mais actuellement plus éloignées des services urbains (notamment écoles, restauration et commerces) pour leurs employés.

## 2) Historique du projet

### ✓ Genèse du projet

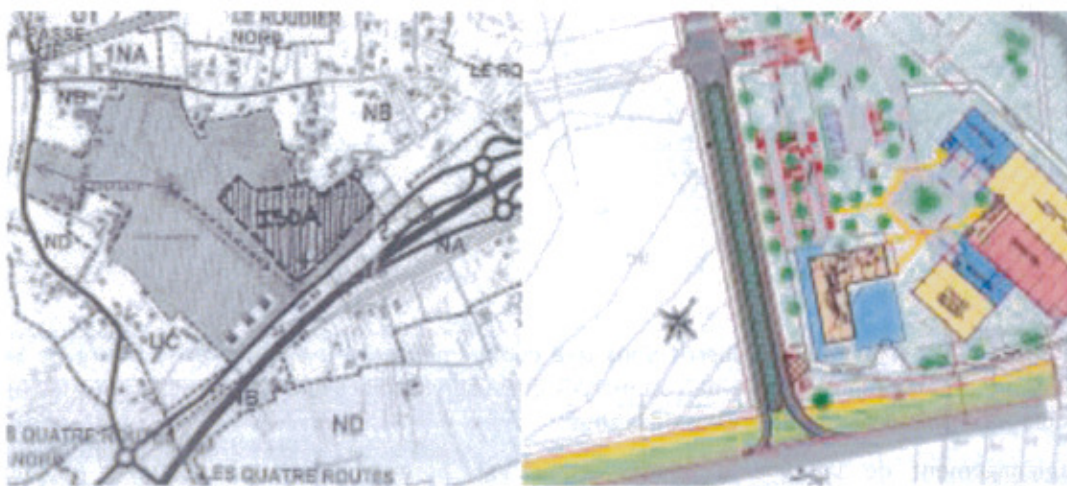
Dès 2004-2005, la Communauté de Communes s'est attaché les services de la DDE 24, dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de travailler sur l'opportunité de classer les terrains du Roudier sur la commune de Saint Astier en zone vouée à l'implantation d'activités économiques dans le POS révisé en 2006.

En juillet 2006, après plusieurs réflexions menées par un Groupe Projet de la Communauté de Communes, la délibération portant sur le choix de la procédure de ZAC pour l'aménagement de la zone d'activités économiques Astier Val' a été prise en tenant compte de la nécessité de mettre en place une première tranche pour accueillir en urgence une première entreprise, ISOA. Cette délibération a été suivie de la prise de compétence sur la procédure ZAC lors de la définition de l'intérêt communautaire en août 2006.

### ✓ 2006 – 2008 : 1ère tranche d'aménagement – accueil de l'entreprise ISOA

En juin 2006, la société ISOA, entreprise périgourdine, a choisi d'installer sa **nouvelle usine de production de produits isolants à base de laine de coton à Saint-Astier**.

Une première tranche d'aménagement de la zone a donc été lancée pour permettre l'accueil de cette entreprise (ci-dessous). Les études et la coordination des intervenants par la Communauté de Communes ont commencé dès juillet 2006 et le maître d'œuvre de l'opération a été choisi en novembre 2006. Le démarrage des travaux de la 1ère tranche a été effectué fin août 2007.



Les travaux ont concerné la réalisation de la voie d'accès à la zone d'activité Astier Val' et au lot réservé à l'entreprise ISOA (d'environ 5 ha), soit 225 m de linéaire de voie intégrant les réseaux d'alimentation du lot ISOA.

**La réception définitive des travaux s'est effectuée au 2ème trimestre 2008.**

### ✓ 2008 – 2010 : 2ème tranche d'aménagement – la ZAC Astier Val'

Afin de mener à bien l'aménagement des espaces à vocation économiques restants, la Communauté de Communes a choisi de recourir à la procédure de **Zone d'Aménagement**



**Concerté (ZAC).** Dans un souci de cohérence et d'identité, la réflexion a été menée sur le périmètre global de 23,5 ha, soit en intégrant la 1ère tranche d'aménagement réalisé par ISOA.

L'engagement des études nécessaires a été prescrit par délibération du 13 Juin 2008 et a débouché sur l'approbation du Dossier de Création de la « ZAC Astier-Val', carrefour d'activités » par délibération du 29 juin 2009. Ce Dossier de Création a notamment arrêté le périmètre de la ZAC et a défini les grandes orientations d'aménagement à mettre en œuvre sur ce secteur.

Le Dossier de Réalisation de la ZAC, a été approuvé en Conseil Communautaire par délibération du 13 septembre 2010, et le Dossier Loi sur l'Eau a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 30 juillet 2010. Ces 2 dossiers ont notamment permis de préciser les modalités techniques et financières de réalisation de l'opération.

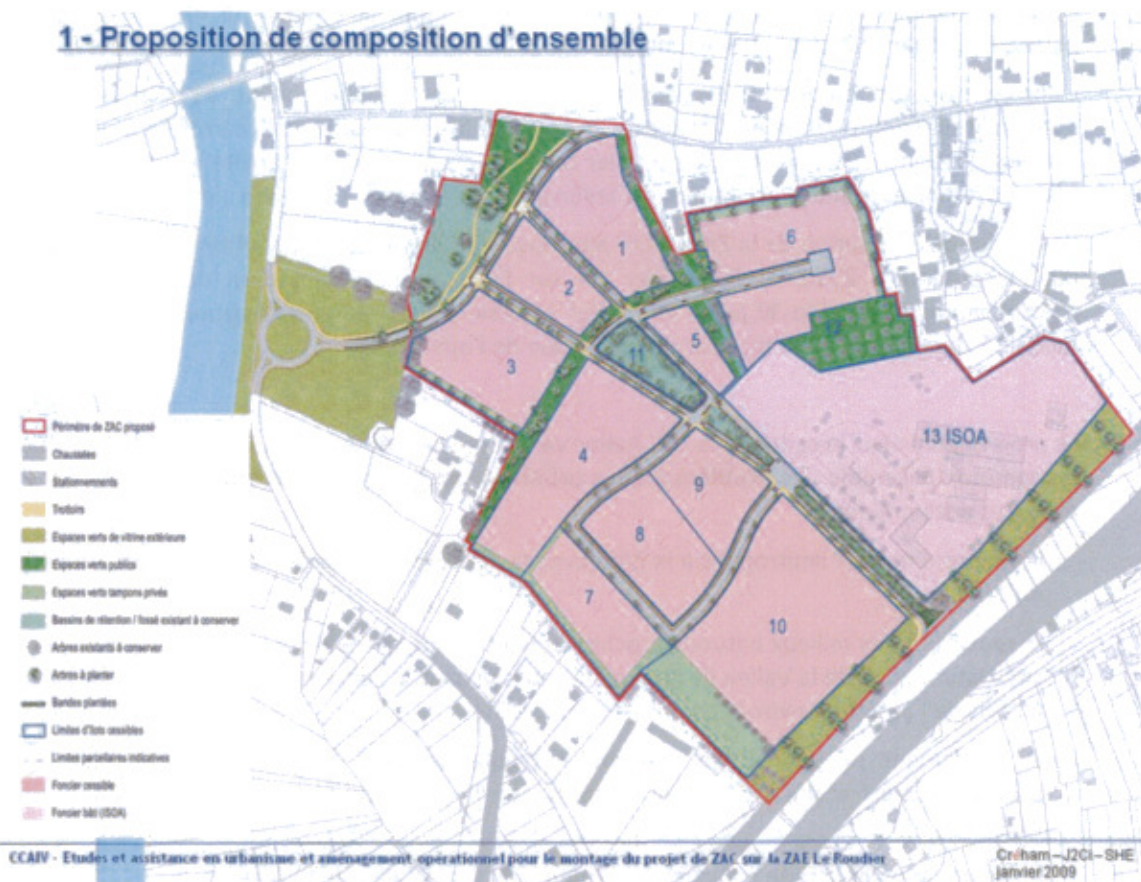
Le projet défini dans le cadre de la ZAC Astier Val' a donc porté sur les 23,5 ha de la ZAE, prenant en compte l'ensemble des **problématiques urbaines, paysagère et environnementales du site élargi**, et notamment :

- les zones d'habitat limitrophes à la ZAE (avec la définition d'espaces verts tampons en limite de ZAC)
- la sensibilité des milieux naturels proches (une étude pour l'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 de la Vallée de l'Isle a été réalisée dans le cadre du dossier de ZAC et soumis à l'avis de l'autorité environnementale compétente)
- le classement de la ZAE en site archéologique sensible (un diagnostic d'archéologie préventive a été établi par la DRAC conduisant à la définition d'un périmètre en attente de fouilles)
- la préservation et la mise en valeur du cône visuel vers l'église de St Astier

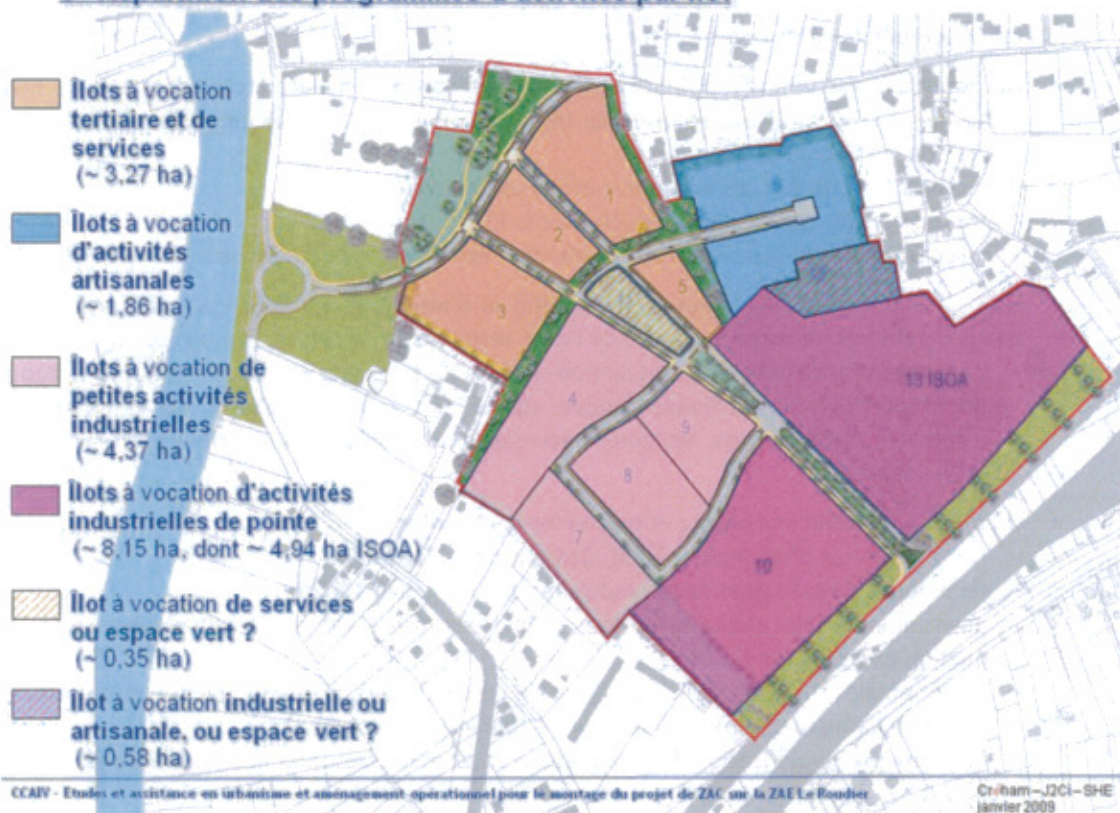
A l'issue des réflexions et au regard des différents scénarios étudiés, les **principes d'aménagement** suivants ont été retenus :

- ✓ Un projet qui vise une **accessibilité optimale et sécuritaire du site** (accès depuis la RD 6089, la RD 43 et la VC n°2) et propose des réponses vis-à-vis des problématiques existantes et futures de gestion de la circulation :
  - dissociation des flux liés à l'habitat et liés aux activités
  - traitement des connexions de la ZA avec la RD43 et/ou la VC2
  - intégration des déplacements doux pouvant être prolongés au-delà du périmètre de ZAC
- ✓ Un projet qui intègre la **notion de transition et d'intégration urbaine** par une organisation des programmes industriels du côté de l'A89, tertiaires et de services vers le bourg
  - L'organisation spatiale de la médiation entre zone d'activité et secteurs d'habitat propose une répartition des activités fondée sur un îlot central qualitatif où le programme d'activités tertiaires sera facilement accessible à la population astérienne (tremplin pour la vie locale)
- ✓ Un projet qui prend en compte et traduit les **contraintes** :
  - réglementaires (PLU, Natura 2000, dérogation L.111-1-4),
  - techniques (canalisation de gaz induisant de l'inconstructibilité),
  - environnementales (valorisation des points bas, préservation du patrimoine végétal de qualité, préservation de l'Isle)
  - patrimoniales (mise en valeur du point de vue vers l'église, gestion de l'interface entre la ZAC et le hameau du Roudier, secteur de fouille archéologique)
  - économiques (valorisation des espaces cessibles et organisation des programmes).

## 1 - Proposition de composition d'ensemble



## 6 - Répartition des programmes d'activités par îlot





✓ 2009 – 2011 : Une démarche volontariste de qualité du projet – Les Ateliers de Développement Durable

Dans le cadre de l'élaboration et des approfondissements du projet retenu, la collectivité a souhaité mettre en place des « **Ateliers de Développement Durable** » associant élus, techniciens de la collectivité, services de l'Etat et équipe de projet.

Cette journée a eu lieu le 26 février 2009 sous forme de 2 ateliers parallèles qui ont travaillé respectivement sur les thèmes : Environnement et réseaux, Cadre de vie architectural, urbain et paysager.

Cette démarche a eu pour **objectif d'aider la collectivité à élaborer des réponses** aux enjeux environnementaux pour :

- Contribuer au respect des exigences réglementaires environnementales et à l'intégration des politiques locales
- Placer les facteurs environnementaux au cœur des choix urbains
- Concevoir, faire évoluer et enrichir les projets dans le sens d'un urbanisme plus durable, depuis les études préalables jusqu'à la mise en œuvre opérationnelle

De cette démarche est née, un **cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT)**, outil **contractuel** entre la CCIVS, aménageur de la zone et les porteurs de projets souhaitant se développer sur la zone économique Astier Val'.

Ce cahier des charges vise à informer et contractualiser avec les porteurs de projet, des règles et orientations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales à suivre, en complément des règles contenues dans le PLU, pour aboutir à un projet d'aménagement global cohérent et durable.



## B) Les prescriptions réglementaires du PLU sur le site de projet

La commune de Saint Astier a approuvé son PLU le 18 avril 2008. Dans le document d'urbanisme, les différentes pièces réglementaires prennent en compte le projet intercommunal d'aménagement de la zone d'activités Astier Val'.

### 1) Les orientations générales du PADD

Les **objectifs de développement du PADD** sur les lieux-dits La Grange et Le Roudier Ouest, secteur de la zone d'activités Astier Val', indiquent:

*« Aux lieux dits La Grange et Le Roudier Ouest, zone d'activité d'une capacité de 20 ha, à proximité de l'échangeur autoroutier; cette zone intègre en partie ouest, dans une volonté de mixité, 8 ha dédiés à l'habitat et aux petites entreprises. Au contact de la RD 43, une zone d'habitat de 3ha est créée. La composition d'ensemble de ces zones s'appuie sur la création d'une voie principale qui relie la Nationale 89 et la D43 (sous réserve d'un accord avec la DDE).*

*L'axe majeur est souligné par un aménagement paysager qui accompagne la perspective vers le centre historique vu depuis la nationale et l'autoroute. Les voies secondaires sont connectées au réseau existant de la rue des Sablières. Le parcellaire (environ 1000m<sup>2</sup>/parcelles) s'aligne sur les voies créées. Un espace vert à aménager s'implante en bordure de nationale, il permet d'appliquer l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme tout en dégagant la vue sur le bourg et les rives de l'Isle. La zone d'activité profite de «l'effet vitrine» sur l'autoroute et la nationale. »*

## I - PROPOSITIONS GÉNÉRALES

PLU SAINT-ASTIER

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

0 250m 500m 1000m

### HABITAT ET DEVELOPPEMENT

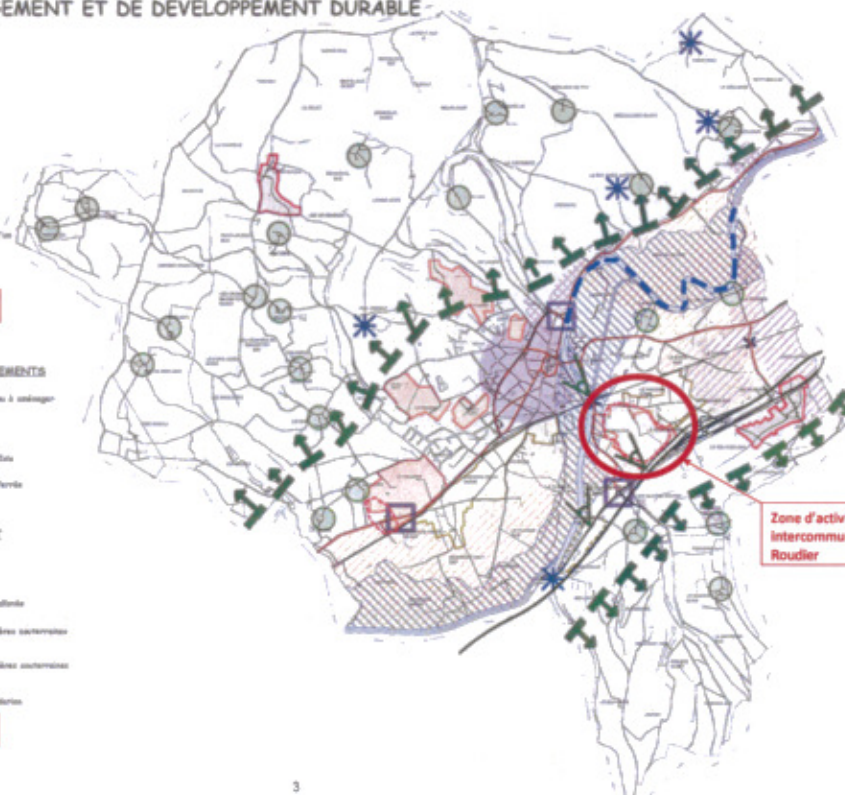
- Habitat existant à protéger / limitation du village
- Extension urbaine des hameaux importants
- Valorisation du hameau ancien
- Zone d'habitat à urbaniser dans le cadre d'un schéma d'organisation
- Zone d'habitat peu dense à conforter
- Extension des zones d'activités
- Ais de raccord des zones de village

### PRINCIPES DE DESERTE ET DEPLACEMENTS

- Principaux axes de circulation à sécuriser ou à améliorer pour l'habitat
- Entrée de ville à sécuriser
- Zone d'étude pour le franchissement du ruisseau
- Franchissement ou croisement de la voie ferrée à sécuriser

### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

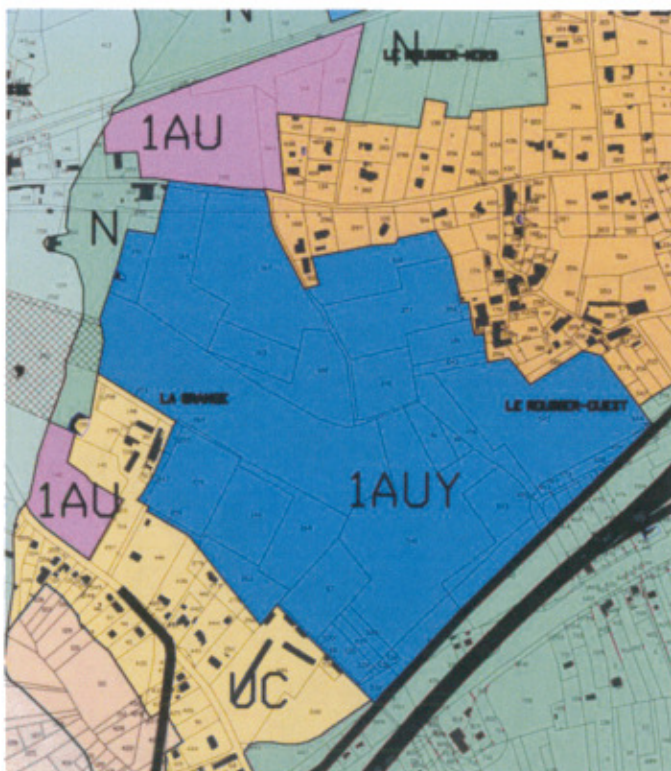
- Protection des sites remarquables
- Protection des paysages en zone naturelle sensible
- Prévention des risques dans la zone de carrières autorisées en exploitation
- Prévention des risques dans la zone de carrières autorisées abandonnées
- Prévention et Protection des Risques d'Inondation
- Pédère visuelle à sécuriser ou à réviser
- Agriculture peu dense à conforter



Zone d'activité  
intercommunale Le  
Roudier

## 2) Le zonage en 1AUY

Le secteur de la zone d'activités Astier Val', lieu-dit du Roudier, a été classé en zone 1AUY :



« Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de zones d'activités futures à créer sur la commune pour des terrains non encore équipés, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme.

Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités d'entreprises (industrie, locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux, hôtellerie et tourisme).

Les zones 1AUY pourront être urbanisées à court terme à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement d'ensemble cohérent tel que défini dans les schémas d'orientations particulières, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. »

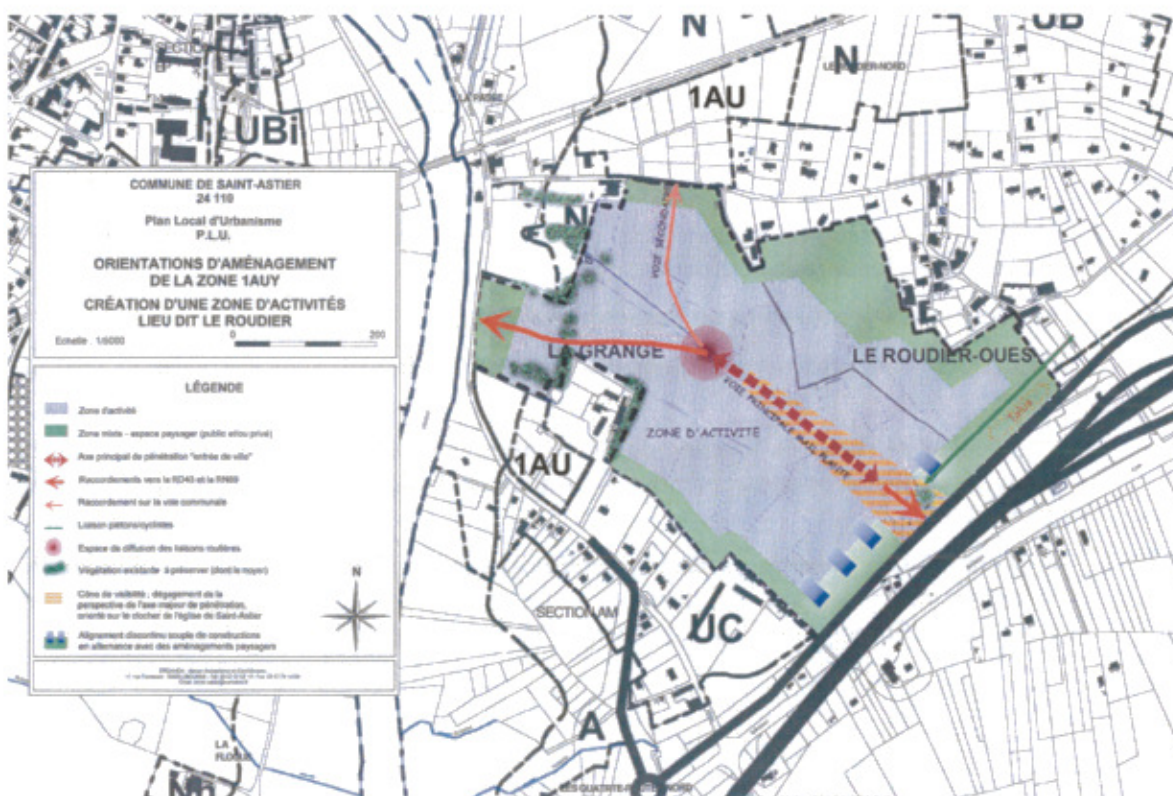
## 3) Les orientations d'aménagement sur la zone 1AUY du Roudier

Les orientations d'aménagement sur le secteur 1AUY du Roudier fixent les principes suivants :

« ZONE 1AUY LIEU DIT LE ROUDIER

- **Objectif** : Créer une zone d'activités d'échelle intercommunale à proximité du centre ville et profitant de la proximité de la RD 6089 et de l'A 89 (accessibilité et visibilité).
- **Caractéristiques** : Une voie de desserte principale traverse le cœur de la zone. Un emplacement est réservé afin de gérer la sortie de cette voie sur la route départementale de Vergt par la mise en place d'un carrefour adapté. L'aménagement de cette zone doit se faire en respectant la végétation existante et doit préserver également la vue existant à l'heure actuelle sur le bourg et son église. »





## C) La procédure de Modification Simplifiée n°1

### 1) Champs de la Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Astier

La présente Modification Simplifiée n°1 du PLU de Saint Astier a pour objet de permettre la réalisation opérationnelle de la Zone d'Activités Astier Val'.

Dans ce cadre, certaines pièces du PLU de Saint Astier doivent être ajustées afin de mettre en place un **cadre réglementaire permettant l'aménagement de la zone d'activités Astier Val**. Les pièces du PLU à modifier sont les suivantes :

- Modification du **Plan de Zonage** et des réservations ;
- Modification du **Règlement** de la zone 1AUY du PLU qui devient zone 1AUYV ;
- Modification de **l'Orientaion Particulière d'Aménagement** sur le secteur de la zone d'activités ;

Les modifications des différentes pièces du PLU sont décrites et détaillées ci-après. Pour l'essentiel, les **ajustements réglementaires** concernent :

- **L'affectation de programmes** sur des secteurs définis ;
- L'introduction de **prescriptions qualitatives** concernant la réalisation des voies et réseaux divers ;
- La précision de **règles en fonction des localisations et des typologies** de constructions de type : reculs par rapports aux emprises publiques, hauteur, stationnement, espaces verts en pleine terre ;
- L'introduction de **mesures en faveur du développement durable** de type : majoration de l'emprise au sol en cas de diminution des surfaces imperméabilisées, matériaux et techniques innovantes encouragées, favoriser la place du végétal comme dans les toitures...

## **2) La procédure de Modification simplifiée n°1 du PLU**

Les articles L.123-13 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme prévoient qu'un **Plan Local d'Urbanisme** peut faire l'objet d'une **procédure de Modification Simplifiée**.

Les **ajustements réglementaires envisagés du PLU de Saint Astier** n'ont pas pour objet

- « de changer les orientations du PADD, de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni 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 » article L.123-13 du code de l'urbanisme
- « de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » article L.123-13-2 du code de l'urbanisme
- « de diminuer ces possibilités de construire » article L.123-13-2 du code de l'urbanisme
- « de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » article L.123-13-2 du code de l'urbanisme

Conformément aux articles L.123-13 à L.123-13-3, les ajustements réglementaires envisagés relèvent donc d'une **procédure de modification simplifiée du PLU**.

### Article L.123-13 du code de l'urbanisme (extraits) :

« I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque (..) la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit 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 ;

La révision est prescrite par délibération (...) du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4. (...) »



Article L.123-13-1 du code de l'urbanisme (extraits) :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque (...) la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet. (...) »*

Article L.123-13-2 du code de l'urbanisme (extraits) :

*Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*Il est soumis à enquête publique par (...) le maire. «*

Article L.123-13-3 du code de l'urbanisme (extraits) :

*I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative (...) du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...)*

*A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant (...) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

### **3) La procédure de Modification simplifiée et la dispense d'évaluation environnementale**

La commune de Saint Astier est traversée par le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

Les préconisations de l'expertise sur le site Natura 2000 ont été prises en compte dans le PLU approuvé de Saint Astier et notamment sur le plan de zonage, excluant ainsi l'éventualité d'avoir des incidences notables sur l'environnement dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLU.

Les ajustements projetés dans le cadre de la Modification simplifiée n°1 du PLU sont purement réglementaires et ne modifie pas les périmètres de zone du PLU.

Le champ limité de la procédure de Modification simplifiée, codifié par les articles L.123-13 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, assure l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et dispense la procédure d'évaluation environnementale, conformément à l'avis émis par la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne par courrier en date du 14 novembre 2014.



## D) Exposé des motifs des changements apportés

Afin de permettre la réalisation opérationnelle de la Zone d'Activités Astier Val', certaines pièces du PLU de la Commune de Saint Astier, approuvé le 18 avril 2008, doivent être ajustées.

### 1) Plan de zonage et des réservations – Pièce 6 PLU

La réalisation de la zone d'activités Astier Val nécessite des **ajustements du plan de zonage du PLU** : soit la transformation de la zone 1AUUY en zone 1AUYYV, comprenant des secteurs distincts :

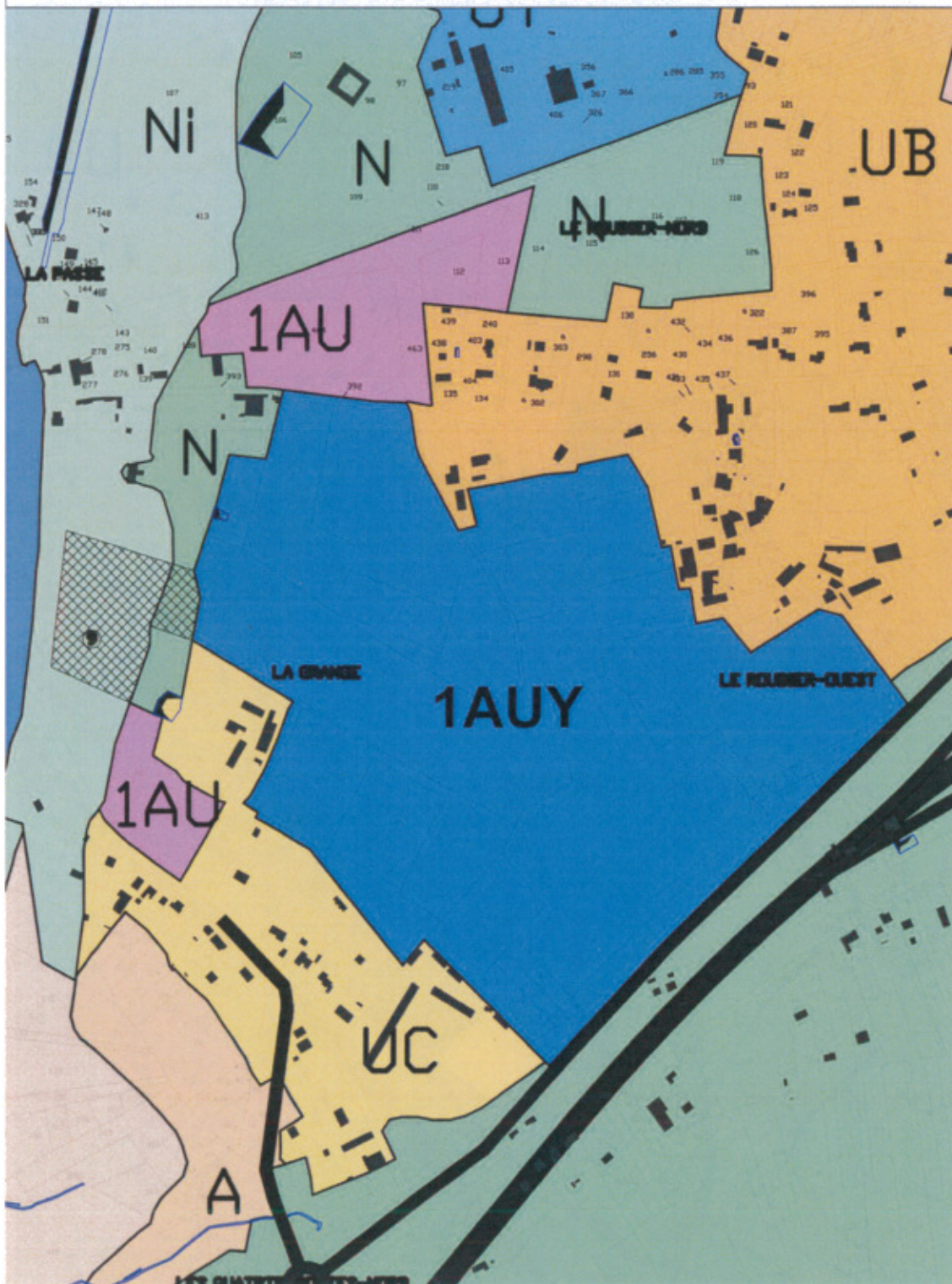
- un secteur 1AUYYVa, destiné préférentiellement à l'accueil d'activités industrielles ;
- deux secteurs 1AUYYVb, destiné préférentiellement à l'accueil d'activités artisanales ;
- et un secteur 1AUYYVc, destiné préférentiellement à l'accueil d'activités tertiaires (commerces, bureaux, hôtellerie).

Cette sectorisation a pour objet de fixer, dans le règlement de la zone 1AUYYV, des règles distinctes concernant l'usage des sols et la destination des constructions conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme

Ci-après, figurent des extraits des parties modifiées dans le cadre de la Modification Simplifiée n°1 du PLU :

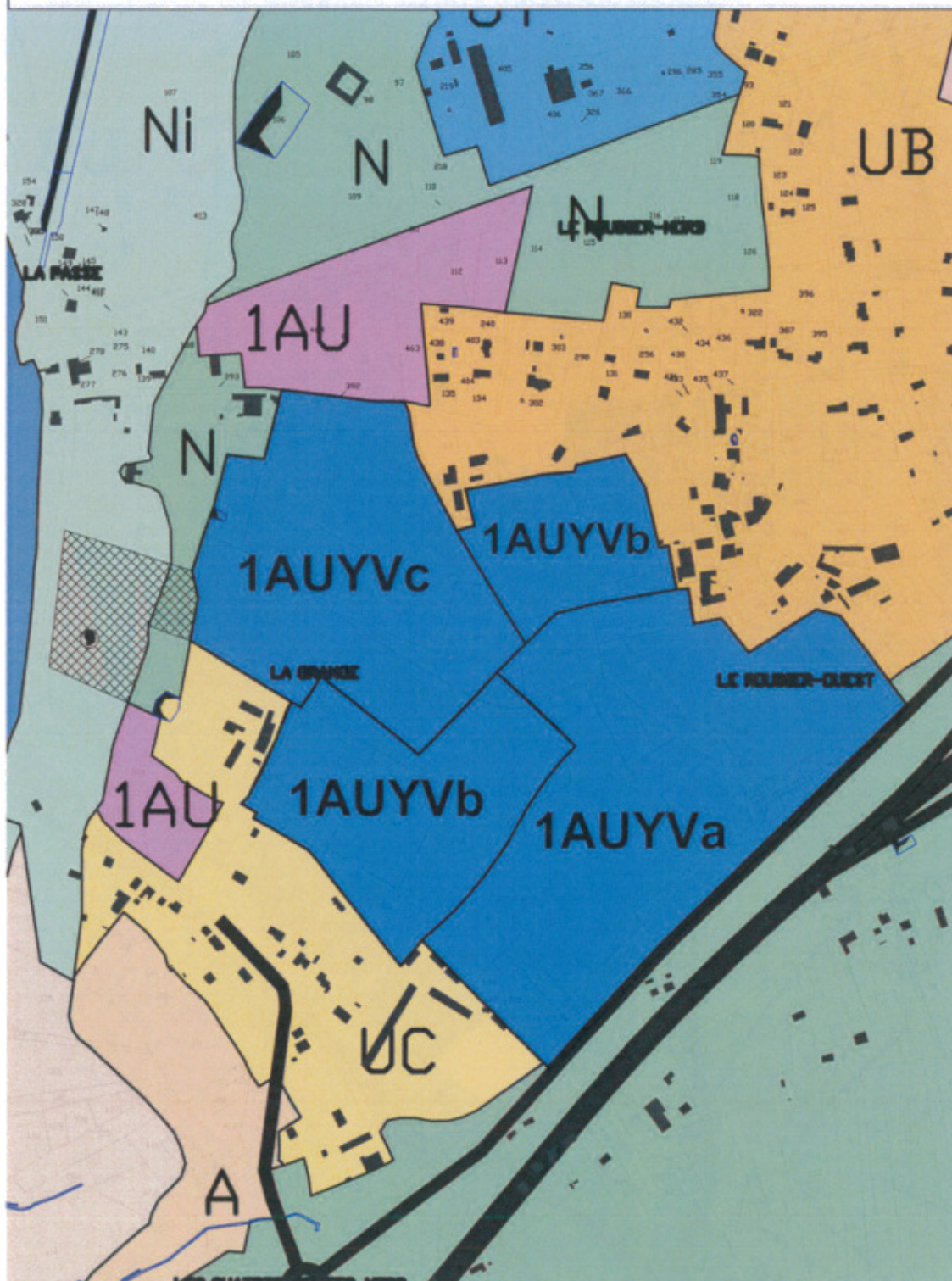
- pour mémoire, extraits du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 avril 2008,
- proposition dans le cadre de la Modification Simplifiée n°1.

avant la Modification Simplifiée n°1 du PLU





# Extrait du plan de zonage après la Modification Simplifiée n°1 du PLU



## **2) Règlement – Pièce 5 PLU**

La réalisation du projet d'aménagement de la zone d'activités Astier Val' nécessite des **ajustements du règlement de la zone 1AUY** qui devient zone 1AUYV.

Le projet implique la modification de :

- **l'article 1AUYV1**, concernant les occupations du sol interdites avec des règles spécifiques aux secteurs 1AUYVa, 1AUYVb et 1AUYVc selon les catégories de construction ;
- **l'article 1AUYV2** concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, en référence aux dispositions de l'Orientation Particulière d'Aménagement, avec des règles spécifiques aux secteurs 1AUYVa et 1AUYVb selon les catégories de construction ;
- **l'article 1AUYV3** concernant les conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies, afin de prévoir un seul accès par terrain, d'encadrer le dimensionnement des voies nouvelles, et de prendre en compte les circulations piétonnes ;
- **l'article 1AUYV4** concernant les conditions de desserte par les réseaux et conditions d'assainissement, afin de préciser les modalités d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ;
- **l'article 1AUYV6** concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques afin de préciser les reculs selon les emprises publiques (RD6089, voie centrale, autres voies, espaces verts, limites de zone) ;
- **l'article 1AUYV7** concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec une distinction des limites séparatives situées sur le périmètre de la zone 1AUYV, et des limites séparatives internes à la zone avec des règles spécifiques pour les secteurs 1AUYVa, 1AUYVb et 1AUYVc ;
- **l'article 1AUYV8** concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière afin d'autoriser la contiguïté et de préciser la distance en cas de non contiguïté ;
- **l'article 1AUYV9** concernant l'emprise au sol des constructions afin de permettre une majoration de l'emprise au sol autorisée en cas de diminution de la surface imperméabilisée ;
- **l'article 1AUYV10** concernant la hauteur maximale des constructions afin de préciser les modalités de mesure de la hauteur, avec des règles de hauteur spécifiques aux secteurs 1AUYVa, 1AUYVb et 1AUYVc ;
- **l'article 1AUYV11** concernant l'aspect extérieur des constructions afin d'intégrer et favoriser une démarche de développement durable sur la zone et de permettre une implantation qualitative des clôtures, des abords, des aires de stockage et d'exposition extérieures ;
- **l'article 1AUYV12** concernant le stationnement des véhicules afin de préciser les normes minimales selon les catégories de construction, le mode de réalisation à prendre en compte, ainsi que la prise en compte du stationnement des deux-roues ;
- **l'article 1AUYV13** concernant les espaces libres et plantations afin de préciser les typologies d'espaces libres devant faire l'objet d'un traitement paysager, les pourcentages d'espaces verts
- **l'article 1AUYV14** concernant le Coefficient d'Occupation des Sols afin de le supprimer cette disposition conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Les modifications figurent en bleu italique.



## CHAPITRE 8

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUYV

*Cette zone recouvre des terrains naturels, destinés à être urbanisés à court et moyen terme.*

*Elle comprend différents secteurs :*

- *Secteur 1AUYVa, dédiée au regroupement des activités industrielles ou logistiques,*
- *Secteur 1AUYVb, dédiée au regroupement des activités artisanales prioritairement, voir de petites industries ou de logistique.*
- *Secteur 1AUYVc, dédiée au regroupement des activités tertiaires et des services publics ou d'intérêt collectif.*

Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités d'entreprises (industrie, locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux, hôtellerie et tourisme) *et des services publics ou d'intérêt collectif.*

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint-Astier, est une zone créant une servitude de protection *avec* un règlement spécifique qui s'applique à la zone **1AUYV** (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

#### Rappels :

#### **I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

#### **II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## **Article 1AUYV 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

*Sont interdites :*

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'entrepôts, d'artisanat et d'industrie, dans le secteur 1AUYVc,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, dans les secteurs 1AUYVa et 1AUYVb,
- les constructions à usage de commerce, dans le secteur 1AUYVa,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,

*Sont également interdits les travaux, installations et aménagement affectant l'utilisation du sol définis aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme :*

- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- les parcs d'attraction, terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, aire de jeux et de sports, golf,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

## **Article 1AUYV 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- ne pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et ni la rendre plus onéreuse,
- être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou de prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires,
- respecter les dispositions prévues dans les Orientations Particulières d'Aménagement :
  - voies nouvelles et intégration des modes de déplacement alternatifs, notamment itinéraires piétons et cyclables,
  - espaces verts et aménagements paysagers,
  - démarches de qualité environnementale,
  - préservation du cône de visibilité vers le clocher de l'église de Saint-Astier.

*Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières pour les catégories suivantes :*



- *les constructions à usage d'entrepôt, à condition :*
  - *qu'elles soient localisées dans les secteurs 1AUYVa et 1AUYVb,*
  - *qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone.*
- *Les constructions à usage d'habitation sont admises, à condition :*
  - *d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone,*
  - *qu'elles soient d'une superficie inférieure à 70 m<sup>2</sup> SHON,*
  - *qu'elles soient incluses ou attenantes au bâtiment d'activité.*

## **Article 1AUYV 3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies**

### **1- Accès**

Les accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- *Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;*
- *Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;*
- *En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre ;*
- *Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.*
- *Les accès directs sur la RD6089 sont interdits,*

*De plus, un seul accès est autorisé pour les terrains sauf nécessité technique ou commerciale reconnue, pour la sécurité incendie par exemple.*

### **2- Voirie**

*Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.*

*Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.*

*La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :*

- *largeur minimale des chaussées à double sens : 6 m*

- *largeur minimale des chaussées à sens unique : 3,50 m*
- *au moins un trottoir d'une largeur minimale de : 1,50 m*

### **3- Cheminements piétons**

*Doivent être pris en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies et en lien avec les orientations particulières d'aménagement.*

*Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.*

## **Article 1AUYV 4 : Conditions de desserte par les réseaux et conditions d'assainissement**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Elle devra être conforme au règlement sanitaire et sera dotée d'un dispositif anti-retour.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2- Assainissement – eaux usées**

#### *2-a) Dispositions générales*

*Les eaux usées seront collectées via le réseau collectif d'assainissement desservant le secteur du « Roudier ». Les effluents seront ensuite traités par la station d'épuration de la commune de Saint-Astier.*

*Les eaux usées non domestiques sont soumises à prescriptions particulières.*

#### *2- b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :*

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.



## *2- c) Prescriptions particulières*

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

## **3- Eaux pluviales**

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

*Les eaux pluviales issues des aires d'aménagement imperméabilisées (eaux recueillies par les toitures, les aires de circulation et de stationnement) qui ne sont pas traitées à la parcelle (infiltration, réutilisation), doivent être conduites aux exutoires prévus à cet effet par l'aménagement général de la zone après filtrage éventuel de ces eaux.*

*Les taux d'imperméabilisation sont limités à 60 % sur toutes les parcelles à bâtir.*

## **4- Électricité, téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera de préférence réalisée en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **Article 1 AUYV 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 1AUYV 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

*Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à celle du bâtiment avec un minimum de :*

- 40 mètres minimum de l'axe de la RD 6089,
- 30 mètres minimum depuis l'axe de la voie centrale d'entrée de zone (axe de la noue centrale), pour les secteurs 1AUYVa et 1AUYVb,
- 15 mètres minimum de la limite périmétrique de la zone 1AUYV,
- 5 mètres minimum des autres emprises publiques (voiries et espaces verts).

*Pour les services publics ou d'intérêt collectif une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels.*

## **Article 1AUYV 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. Pour les limites séparatives situées sur le périmètre de la zone 1AUYV :**

*La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à :*

- pour le secteur 1AUYVa : 40 mètres,
- pour les secteurs 1AUYVb et 1AUYVc : 15 mètres

### **2. Pour les autres limites séparatives (limites internes à la zone 1AUYV) :**

**Pour le secteur 1AUYVa :** la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec **un minimum de 15 mètres**,

**Pour les secteurs 1AUYVb et 1AUYVc :** les bâtiments peuvent être implantés :

- soit en **limite séparative**
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec **un minimum de 5 mètres**

## **Article 1AUYV 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

*Les constructions peuvent être implantées en contiguïté.*

*Pour les constructions non contiguës, la distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.*

*Pour les industries et les services publics ou d'intérêt fonctionnel, une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels.*

## **Article 1AUYV 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

*Toutefois une emprise au sol de 60% maximum pourra être admise à condition que l'imperméabilisation supplémentaire qui en résulte soit compensée par des dispositions adaptées, réalisées sur le lot..*

## **Article 1AUYV 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et *le faitage des bâtiments ou l'acrotère pour les bâtiments en toit terrasse.*

### **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

#### ***Pour le secteur 1AUYVa:***

*La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 13 mètres par rapport au sol avant travaux, non compris les infrastructures techniques, antennes, paratonnerres et souches de cheminées.*

#### ***Pour les secteurs 1AUYVb et 1AUYVc :***

*La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 9 mètres par rapport au sol avant travaux.*



## **Article 1AUYV 11 : Aspect extérieur des constructions**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront également présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

*Le règlement de la zone ZPP-Ue de la ZPPAUP s'applique.*

*De plus,*

*Dans le cadre d'une volonté d'intégration d'une démarche de Développement Durable :*

- des solutions doivent être recherchées pour assurer la cohérence d'aspect et le niveau général de qualité des matériaux des façades dans les perspectives visuelles des voies de desserte ou pour conférer une unité d'image pour la zone,*
- les enseignes, l'environnement du bâti, les clôtures, les dépôts et stockages extérieurs, ... doivent être intégrés à l'architecture des constructions et répondre à des critères de qualité, définis dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.*
- la construction de bâtiments HQE sera favorisée. En tout état de cause, la recherche de la meilleure intégration environnementale possible des bâtiments sera exigée,*
- il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en valeur d'une démarche relevant de la HQE (Haute Qualité Environnementale) ou de l'utilisation des énergies renouvelables, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants,*
- l'utilisation de revêtements drainants ou perméables seront favorisés pour les chaussées, stationnements, trottoirs et cheminements piétons, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de diminuer le débit de fuite,*
- le végétal sera considéré comme un élément d'accompagnement de l'architecture pour limiter l'impact des grands volumes, favoriser son intégration paysagère et participer à une meilleure conception bioclimatique.*

### **1- Murs**

*Les couleurs de façades sont limitées aux tons gris foncés et brun lauze.*

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur : peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ou de façon ponctuelle ; tôle galvanisée employée à nu ; parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 2- Toitures

Les matériaux de couvertures autorisés sont :

- la tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, le zinc, le cuivre , l'ardoise et le verre.
- les plaques de fibrociment recouvertes de tuiles canal ;
- les plaques de fibrociment ou bacs acier, teintés en harmonie avec les tuiles anciennes (teintes terres cuites mélangées) ou le paysage (gris verts).
- *les toitures végétalisées seront favorisées.*

*Les lignes d'acrotères seront horizontales et continues pour chacune des façades du bâtiment. Toutefois, des décrochements ponctuels destinés à souligner différentes parties ou fonctions du bâtiment sont possibles.*

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière *ou des dispositions en faveur des énergies renouvelables*, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 3- Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdites.

Les garde-corps seront en métal ou en bois de teinte sombre.

## 4- Clôtures

*Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.*

*En cas de nécessité d'aménager des clôtures celles-ci doivent obligatoirement préserver une image ouverte :*

- *elles peuvent être matérialisées si besoin par des haies vives, merlons plantés et/ou fossés plantés.*
- *la hauteur des haies végétales ne doit pas excéder 1,50 mètre maximum et doit être composée de plusieurs espèces.*
- *exceptionnellement, si des raisons de sécurité l'exigent, le dispositif végétal peut éventuellement être doublé d'un grillage (RAL 9006), implanté côté intérieur à la parcelle et sa hauteur doit impérativement être justifiée. Celui-ci doit rester le moins visible possible.*

*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.*

*Les portails d'entrée, ou dispositifs marquant l'entrée, devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal. Le retrait des portails ou barrières par rapport à l'alignement est autorisé pour faciliter le stockage des véhicules hors emprise publique.*



## **5- Abords - Ouvrages annexes - Dépôts de déchets**

Les abords des constructions, notamment ceux situés entre la voirie publique et les façades d'accès principales, doivent être aménagées soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espaces végétal paysager, à l'exclusion de friches.

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

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un lieu aménagé (local, abri ou enclos).

## **6- Aires de stockage et d'exposition extérieurs**

Les aires de stockage ou d'exposition doivent être intégrées au bâtiment :

- soit dans l'emprise bâtie,
- soit à l'extérieur mais occultés par un traitement architectural similaire au traitement des façades du bâtiment principal.

L'emploi d'un « mur rideau » sur les façades de bâtiments peut permettre l'intégration et l'occultation des espaces de stockage ou de stationnement situés aux abords ou entre 2 bâtiments d'activités.

## **Article 1AUYV 12 : Stationnement des véhicules**

### **1- Normes minimales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé :

- Etablissements industriels : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Entrepôts (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale, industrielle ou artisanale) : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Etablissements artisanaux : 2 places de stationnement lorsqu'ils comportent moins de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire.
- Bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, y compris les bâtiments publics.
- Equipements hôteliers et de restauration : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Les activités conjuguant plusieurs types de programmes devront répartir la surface plancher proportionnellement pour le calcul du nombre de places de stationnements nécessaire.*

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le présent article est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

Le stationnement est interdit dans la bande de recul de 40 mètres par rapport à la RD 6089, mis à part les aires de stationnement pour véhicules légers à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

## **2 – Modes de réalisation**

*La surface à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m<sup>2</sup> par place, y compris les accès.*

*La réalisation du stationnement peut s'effectuer sous forme de parkings en plein air avec ombrage, en semi enterré ou enterré sous immeuble.*

*Le stationnement sera dissimulé ou filtré à la vue depuis la RD 6089 et depuis les voies de desserte de la zone.*

*Les plantations des parkings devront être conçus de façon à comporter au moins 1 arbre pour 6 places de stationnement, ou à fractionner les poches de stationnement par petites unités de 500 m<sup>2</sup> avec une séparation paysagère plantée entre ces poches de stationnement.*

## **3 – Deux roues**

*Un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20% du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé. Le stationnement des deux-roues motorisés ou non doit être assuré au moyen de garages couverts ou d'emplacements de stationnement aménagés à cet effet, proches des accès principaux des constructions sans empiéter sur l'espace de stationnement réservé aux véhicules.*

## **Article 1AUYV 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupements d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant un écran le long des limites séparatives avec les zones d'habitat.

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

*En bordure de la RD6089, le recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD6089 doit faire l'objet d'un traitement paysager : enherbement, alignement d'arbres, ...*

Les bassins de retenue d'eau et les bassins pour réserve incendie devront présenter une qualité d'aménagement des abords compatibles avec leur fonction et avec le caractère du site. En particulier, les bâches visibles ne devront pas être laissées à nu.

*Les espaces verts en pleine terre non imperméabilisés devront représenter :*

- pour le secteur 1AUYVa : 20 % minimum,*



- pour le secteur 1AUYVb : 25 % minimum,
- pour le secteur 1AUYVc : 30% minimum.

*Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou le voisinage, pour constituer des unités paysagères de qualité, pour préserver des espaces « tampon » avec des habitations riveraines, ou pour mettre en valeur le parti général d'aménagement de la zone d'activités Astier-Val', carrefour d'activités.*

*Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces.*

*Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant, sont à supprimer au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres... Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.*

#### **Article 1AUYV 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Non réglementé*



### **3) Orientations Particulières d'Aménagement – pièce 4 PLU**

La réalisation du projet nécessite l'ajustement de l'Orientation d'Aménagement sur la zone 1AUyV.

Il s'agit d'ajuster les principes d'aménagement sur la planche graphique relative aux orientations d'aménagement de la zone du Roudier pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet. Le texte de ces orientations d'aménagement reste inchangé.

Les principes d'aménagement conservés :

- le dégagement de la perspective du cône de visibilité vers le clocher de Saint-Astier
- la vitrine paysagère à aménager en façade de la RD 6089
- la préservation de la végétation existante

Les principes d'aménagement réajustés :

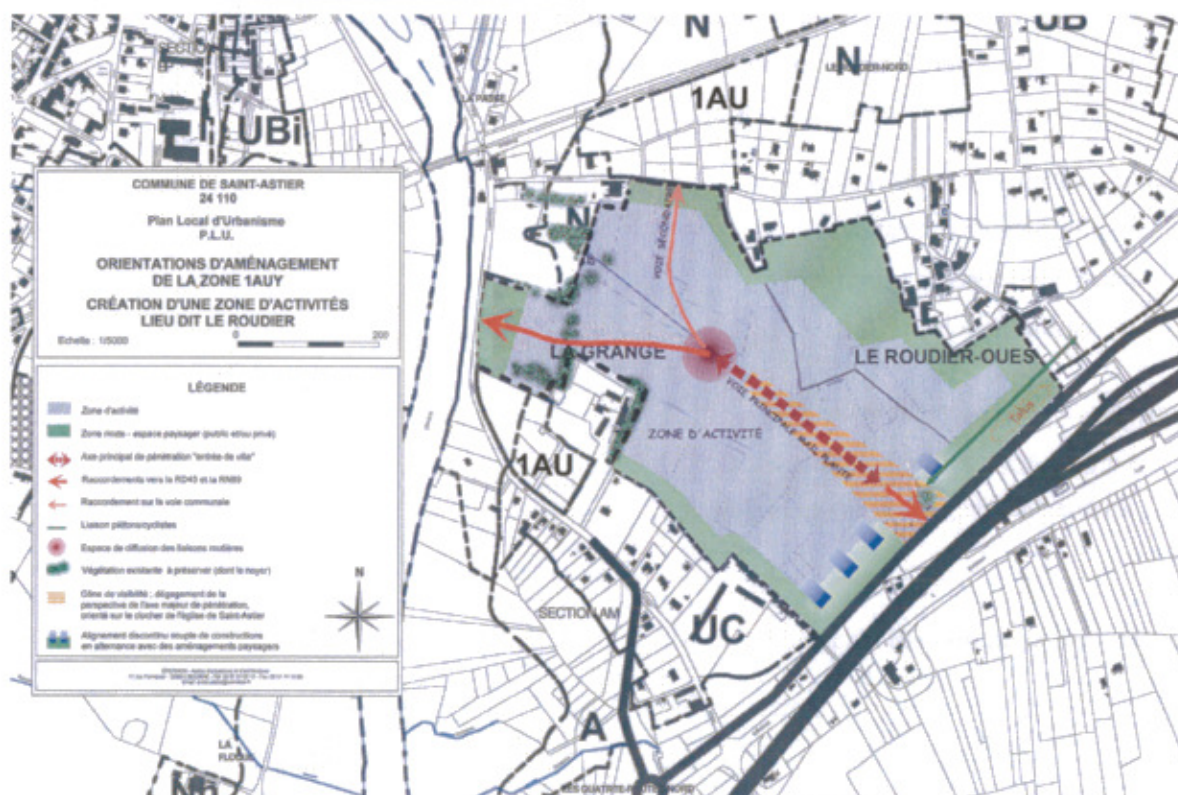
- les principes de circulation
- les espaces verts de transitions
- les liaisons piétons/ cycles

Les principes d'aménagement nouveaux :

- l'organisation des programmes bâtis
- les principes de gestion des eaux pluviales















La planche graphique est ainsi modifiée :

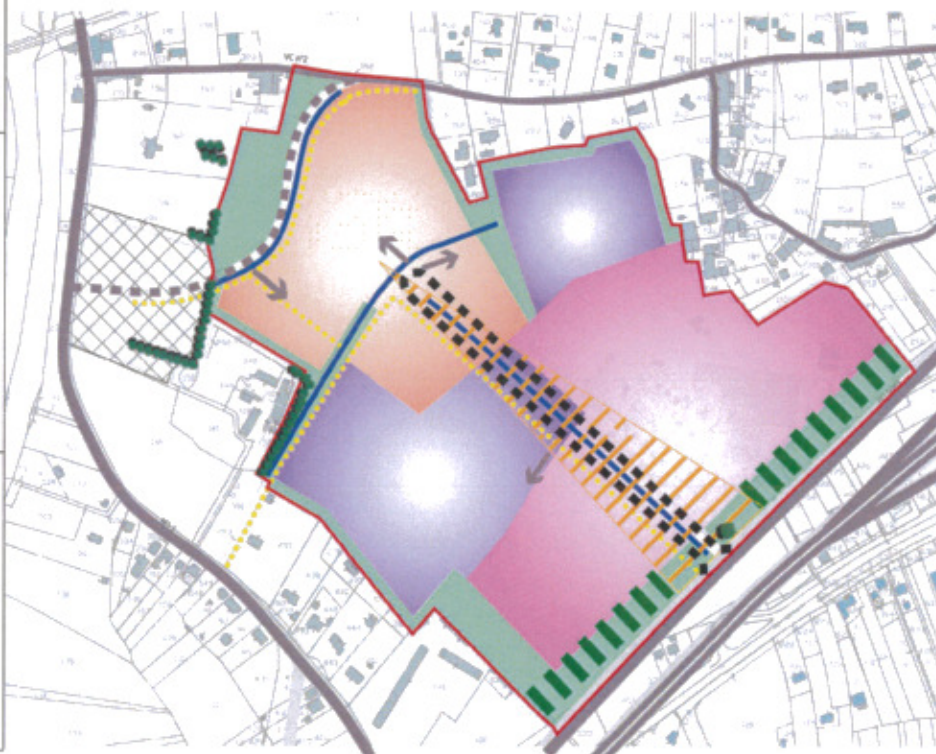
Orientation particulière d'Aménagement avant la Modification Simplifiée n°1 du PLU



## Orientations d'aménagement de la zone 1AUyV

### 9 : Création de la zone d'activités "Astier - Val", carrefour d'activités"

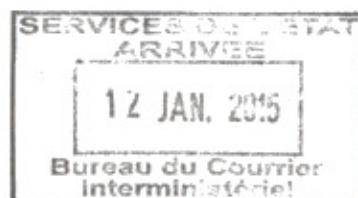
| Programmes :  |   |
|---|---|
|    | Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités industrielles (dont parcelle ISOA)  |
|    | Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités artisanales   |
|    | Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités tertiaires  |
| Voiries, carrefours et cheminements :   |   |
|    | Réseau viaire existant aux abords de la zone  |
|  | Principe de voie centrale d'entrée de zone (tracés indicatifs)  |
|  | Principes indicatifs de desserte interne à la zone  |
|  | Principe de liaison RD 43 - VC n°2 (tracé indicatif)  |
|  | Emplacement réservé n°9 : carrefour RD 3/ zone du Roudier   |
|  | Principe de liaisons piéton/ cycle à créer (tracés indicatifs)  |
| Principes paysagers :   |   |
|  | Principes d'espaces verts (publics et/ ou privés) à mettre en place   |
|  | Végétation existante à préserver, dont le noyer   |
|  | Vitrine paysagère à constituer en façade de la RD 6089  |
|  | Cône de visibilité, dégagement de la perspective de l'axe majeur de pénétration, orienté sur le clocher de l'église de Saint-Astier |
|  | Gestion hydraulique à mettre en place (localisation indicative)   |



# Département de Dordogne



Isle Vern Salembre  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT ASTIER

### Dossier de Modification Simplifiée n°2

#### Pièce n°1 : Notice de présentation

**créham**

202 rue d'Ornano  
33000 Bordeaux  
Tél : 05 56 44 00 25  
Fax : 05 56 52 65 88  
e-mail : contact@creham.com

| PROCEDURE                   | PRESCRIT      | PROJET ARRETÉ | APPROUVÉ      |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| ELABORATION DU PLU          | Le 23/05/2002 | Le 29/06/2007 | Le 18/04/2008 |
| MODIFICATION N°1            | -             | -             | Le 30/01/2009 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 | Le 11/09/2014 | -             | Le            |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 | Le 11/09/2014 |               |               |



## Sommaire

|  |          |
|--|----------|
| <b>Préambule.....</b>  | <b>1</b> |
| <b>A) Présentation du projet .....</b>                                     | <b>2</b> |
| 1) Localisation du site de projet.....                                     | 2        |
| 2) Projet de déchèterie intercommunale .....                               | 4        |
| 3) Les raisons du choix du projet de déchèterie au lieu-dit La Serve ..... | 4        |
| 4) La compatibilité avec les orientations générales du PADD .....          | 5        |
| <b>B) La procédure de Modification Simplifiée n°2 .....</b>                | <b>6</b> |
| 1) Champs de la Modification simplifiée n°2 du PLU de Saint Astier .....   | 6        |
| 2) La procédure de Modification simplifiée n°2 du PLU .....                | 6        |
| <b>C) Exposé des motifs des changements apportés .....</b>                 | <b>7</b> |
| 1) Plan de zonage et des réservations – Pièce 6 PLU.....                   | 7        |

---

## Préambule

La commune de Saint-Astier est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 Avril 2008**, et ajusté par la Modification n°1 du 30 janvier 2009.

Le **Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Isle Vern et Salembre (CCIVS)**, compétente en matière d'urbanisme, a **prescrit la procédure de Modification Simplifiée n°2** du PLU de Saint Astier par délibération du 11 septembre 2014 afin de permettre la réalisation de la déchèterie intercommunale au lieu-dit La Serve à Saint Astier.

La **CCIVS dispose de la compétence « gestion des déchets »**. L'actuelle déchèterie intercommunale est située au lieu-dit Les Courroies à Saint Astier, et elle présente de nombreux dysfonctionnements. Le projet d'une nouvelle déchèterie sur Saint-Astier est inscrit au Schéma Départemental de Rénovation et d'Optimisation des Déchèteries de la Dordogne. A l'issue de la concertation engagée sur le projet de déchèterie, les élus ont décidé de déplacer le projet du site initial du Perrier au site de La Serve.

La présente Modification Simplifiée n°2 du PLU vise donc à modifier le plan de zonage du PLU sur le site de La Serve afin de permettre la réalisation d'une déchèterie intercommunale.

## A) Présentation du projet

### 1) Localisation du site de projet

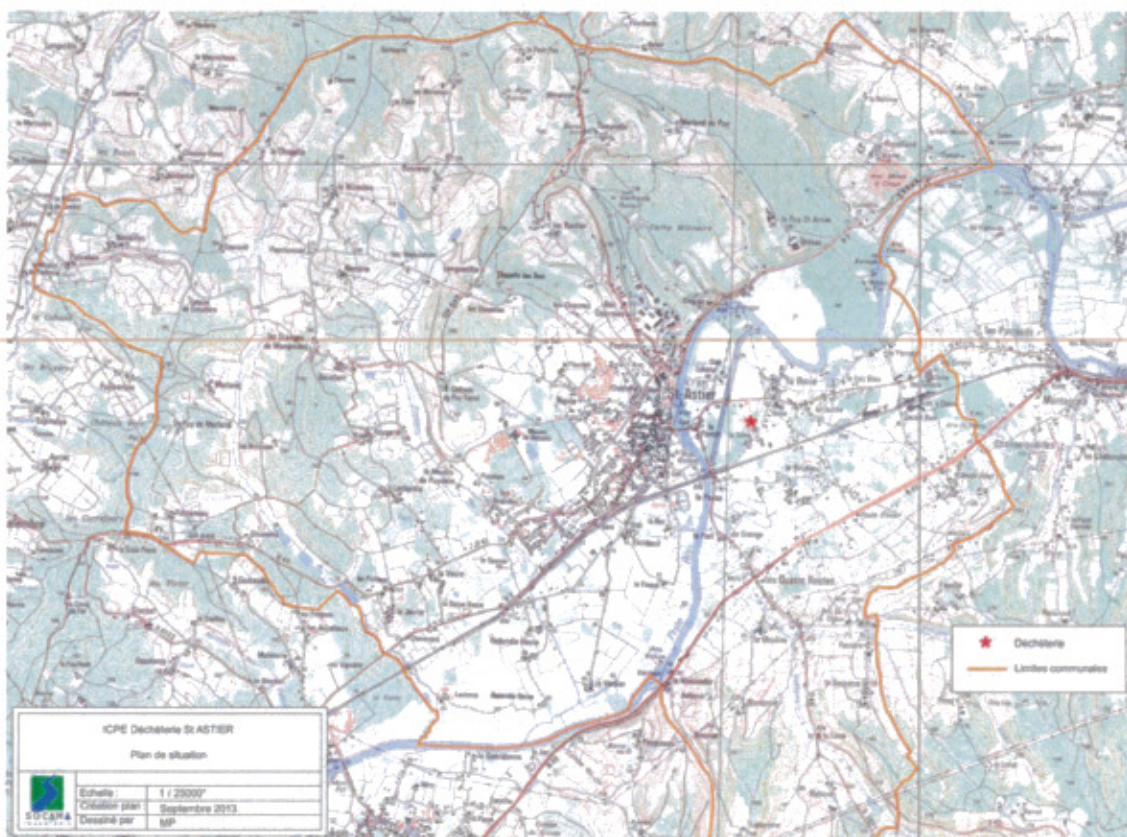
L'emplacement retenu se situe sur le territoire de la commune de Saint-Astier dans la zone d'activité de la Serve.

Les terrains envisagés appartiennent à la commune de Saint-Astier, et sont mis à la disposition de la Communauté de Communes par convention (délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2012).

La déchèterie intercommunale sera implantée à l'Est de la commune en rive gauche de l'Isle. Le choix de ce site d'implantation repose sur :

- l'accessibilité depuis la RD 41 situé à moins de 200 m au nord du site,
- la présence d'un foncier déjà desservi par les réseaux,
- l'éloignement des zones d'habitat riveraines
- d'un environnement naturel favorable à l'intégration paysagère de ce type d'installation.

Localisation du projet de déchèterie intercommunale sur la commune de Saint Astier



Source : dossier ICPE Déchèterie, SOCAMA



Les parcelles concernées par l'aménagement sont les suivantes : parcelles n°314, 313, 352, 312, 318 situées en section AI de la commune de Saint Astier.

Ces terrains s'étendent sur 1ha29a46ca.

#### **Périmètre du projet de déchèterie intercommunale sur la commune de Saint Astier**





## **2) Projet de déchèterie intercommunale**

La déchèterie intercommunale en projet a pour finalité de recevoir gratuitement les déchets apportés par les habitants du territoire de la Communauté de Communes. Les déchets issus d'une activité professionnelle seront limités et soumis à redevance.

La future déchèterie sera gérée par deux agents d'exploitation.

### **Accessibilité**

Le site sera accessible depuis la route départementale RD 41 puis par la voirie existante longeant l'entreprise "LIDL". Cette dernière sera réaménagée jusqu'à l'entrée de la déchèterie.

L'installation sera clôturée et fermée par un portail muni d'un digicode.

A l'entrée de l'installation, après le portail d'accès, le projet prévoit une séparation de la chaussée en trois voies permettant les usages suivants :

- l'entrée des véhicules des usagers,
- la sortie des usagers après le dépôt des déchets,
- l'entrée et la sortie des poids lourds.

En dehors des heures d'ouverture, l'accès à la déchèterie sera fermé. Un panneau déposé à l'entrée rappellera les horaires d'ouverture du site et les déchets acceptés.

### **Aménagements généraux du site**

La future déchèterie de "La Serve" sera constituée de plusieurs bâtiments implantés en haut de quai et en bas de quai.

Le haut de quai où les usagers auront accès sera doté du bâtiment d'accueil disposant d'un bureau, d'un vestiaire, de sanitaire et d'un local technique. Un abri servant de lieu de stockage de certains types de déchets sera adossé à ce même bâtiment.

Un local de démantèlement, destiné à revaloriser les encombrants des usagers, sera accolé à une zone de transfert abritée. Ce bâtiment disposera de deux niveaux permettant de faire la jonction entre le haut de quai et le bas de quai.

Le bas de quai, réservé au personnel d'exploitation accueillera les différentes bennes où seront déposées les différentes catégories de déchets. Il disposera d'un abri pour les véhicules du service et d'un bâtiment de stockage d'équipements et de contenants nécessaires au service de collecte des déchets comme les conteneurs ou les sacs poubelles.

A l'entrée du haut de quai de la déchèterie, il sera installé une borne de contrôle commandant l'ouverture d'une barrière via l'utilisation d'une carte magnétique. Une zone d'attente située à l'amont du dispositif de contrôle permettra aux usagers ne disposant pas de cartes de se garer avant de s'adresser à l'accueil.

Un parking de quatre places se positionnera en haut de quai pour le stationnement des véhicules des agents de service.

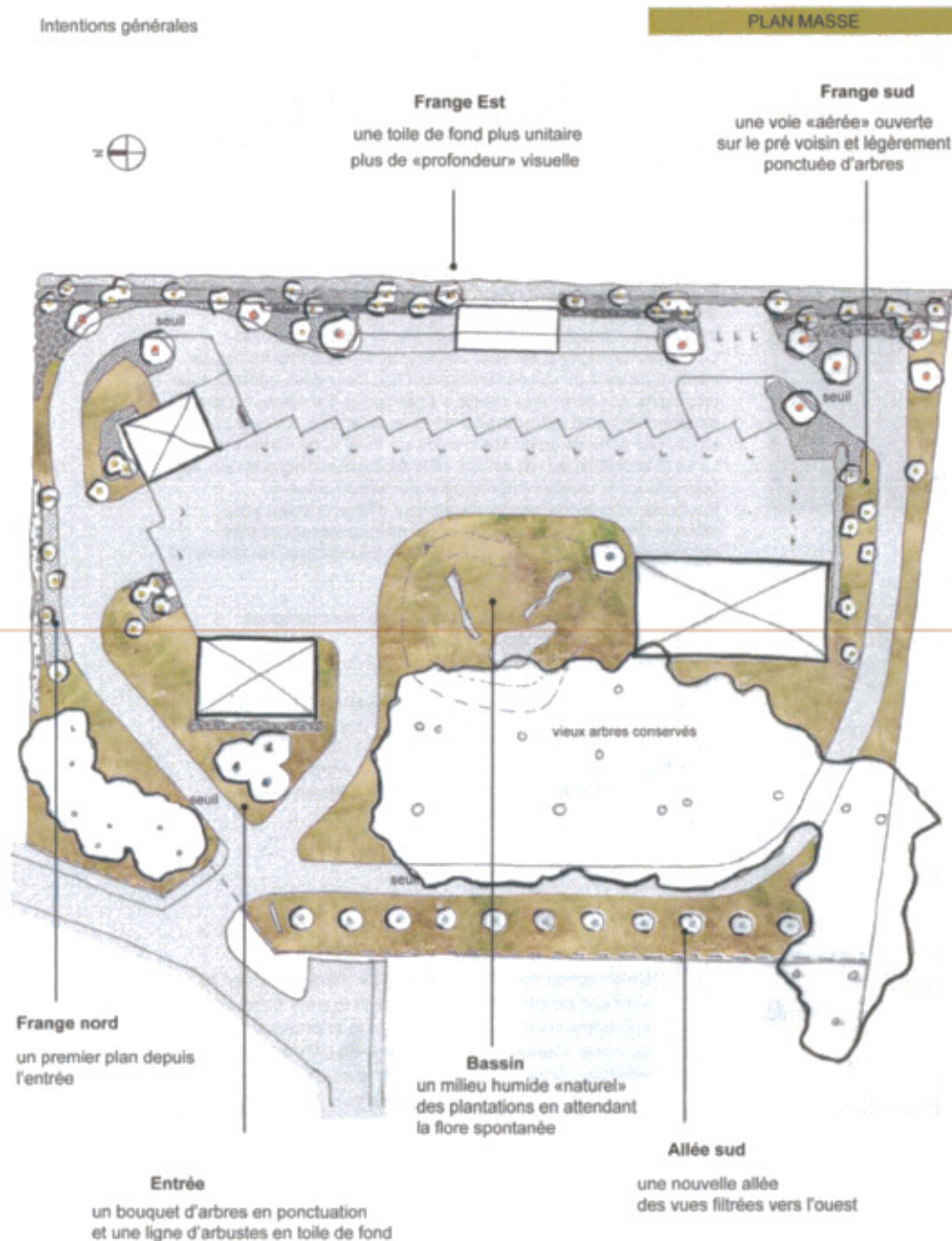
Une zone de stockage des bennes de rotation et de remorques sera située en bas de quai.



Les eaux pluviales de la toiture du bâtiment de stockage seront dirigées vers une citerne. Un poteau incendie existant à l'entrée du site permettra de couvrir l'ensemble de l'installation. La future déchèterie sera équipée d'un bassin-tampon et d'un déshuileur-débourbeur permettant de réguler et de traiter les flux d'eaux pluviales avant le rejet au milieu naturel.

L'ensemble du site sera doté de systèmes d'éclairage adaptés aux différents usages et de dispositifs de télésurveillance.

### Aménagements paysagers du site







### 1 - PRESERVER LES ARBRES EXISTANTS

Les grands arbres existants et les tapis d'herbe vont donner une qualité paysagère rare à la déchetterie. Ils procurent une ambiance de parc paysager tout en véhiculant également une image très positive d'un point de vue environnemental.

Le projet conserve une distance par rapport aux vieux arbres présents sur le site. Les branches basses donnent beaucoup d'élégance au lieu. Il faudra veiller à leur protection en phase de chantier (et conserver ces branches basses.) Le projet ne prévoit pas de travaux de taille douce ou élagage.



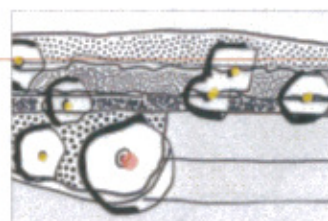
### 2 - VALORISER L'HERBE

L'herbe restera présente sur le site de la déchetterie. Elle accompagnera notamment de manière affirmée tout le moment d'accès au site. Elle aura aussi un rôle de « socle » naturel autour de la plupart des bâtiments. L'herbe renvoie une image de simplicité et de nature très valorisante pour le lieu. Le projet prévoit ainsi de conserver de grands tapis d'herbe rustique dans lequel les fleurs des champs seront bienvenues et qui s'apparenteront plus à une prairie qu'à un gazon. Les semences utilisées seront choisies pour favoriser la biodiversité. Elle implique un entretien mais limite l'imperméabilisation des sols. Les tontes pourraient faire varier les lieux chaque année en conservant des îlots de hautes herbes qui auront le grand intérêt de procurer des volumétries changeantes.



### 3 - SOIGNER LA LIMITE EST / EN FAIRE UN TOILE DE FOND HOMOGÈNE

L'intervention est prioritaire en limite Est (« haute ») parce qu'elle constitue « l'horizon » principal du site. De plus elle souffre actuellement d'un caractère « d'arrière » peu valorisant pour la déchetterie. Elle est également disparate, elle manque d'unité. Le premier objectif est de créer une toile de fond plus harmonieuse, moins découpée qu'elle ne l'est aujourd'hui. Dans cette optique, nous proposons de planter en « masse » et en lignes. En masse en limitant fortement le type d'arbustes pour une bonne lisibilité. En lignes pour tendre une sorte de grand trait d'union sur toute cette frange du site. Le second objectif est de donner de la profondeur de champ aux vues pour adoucir le caractère frontal de la perception actuelle. Pour cela nous proposons de planter (sur différents plans et de manière irrégulière) des arbres de petit développement au port naturellement élané. Là aussi le nombre des essences est restreint à 1 ou 2 pour favoriser l'unité (et l'entretien).



Vue de face cette limite sera composée de 3 types de lignes :

- \*premier plan : des plantes tapissantes
- \*second plan : des arbustes au port compact ou dense, si possible au feuillage persistant
- \*arrière-plan : des arbustes au port plus souple, qui a priori pourront se développer naturellement et prendre une ampleur de 2 à 3m. Cette ligne doit être plantée à plus de 2m de la limite de propriété.
- \*Une quatrième ligne sera à terme « cachée » entre la haie libre ci-dessus et la limite de parcelle. Elle est proposée en plantes tapissantes de nature différente du premier plan.



### 4 - ACCOMPAGNER LES SEUILS INTERNES à la déchetterie

Cette action consiste à planter de manière dense et similaire de part et d'autre de la voie pour créer un « pincement » et ainsi conforter une impression de seuil ou porte. Cela permet de donner du rythme au lieu. Les végétaux sont des arbustes qui laissent passer le regard (h=1m30 maximum) et sont disposés en « masse ». Ce sont aussi des arbres « jalons » que l'on retrouve 7 ou 8 fois sur l'axe nord/sud entre l'entrée des quais et la sortie.



### **3) Les raisons du choix du projet de déchèterie au lieu-dit La Serve**

#### **Une déchèterie au lieu-dit Les Courroies qui présente de nombreux dysfonctionnements**

Actuellement, la Communauté de Communes dispose à Saint-Astier d'une déchèterie située au lieu-dit "Les Courroies". Cette dernière est dépourvue de système de quai et son revêtement de sol ne peut accepter le passage de poids lourds. Les véhicules de plus de 3,5 tonnes sont interdits.

Le site de "Courroies" est non conforme aux normes environnementales. Il est également impossible à requalifier sans dépollution du sol. L'actuelle déchèterie, de par sa configuration et sa situation géographique, pose les problèmes suivants :

- De réactivité en termes de transport des caissons existants ;
- D'efficacité du tassement des déchets dans les bennes dû à l'absence de quai ;
- D'accès et de gestion des flux qui impose aux camions de traverser le centre-ville de Saint-Astier pour rejoindre le centre de Rampinsolle ;
- De conditions de travail pour les agents communautaires par l'absence de quai ;
- De surcoûts de maintenance pour le service de gestion des déchets

Le projet d'une nouvelle déchèterie sur Saint-Astier est, par ailleurs, inscrit au Schéma Départemental de Rénovation et d'Optimisation des Déchèteries de la Dordogne.

#### **Le choix du site de la Serve**

Dans le PLU approuvé le 18 avril 2008, le site du Perrier avait été identifié pour réaliser le projet de déchèterie intercommunale. Suite à la concertation engagée sur ce projet, aux problèmes d'accessibilité, et aux oppositions de riverains, les élus ont décidé de déplacer le projet au lieu-dit la Serve à Saint-Astier.

Le choix de ce site d'implantation repose sur :

- l'accessibilité depuis la RD 41 situé à moins de 200 m au nord du site,
- la présence d'un foncier déjà desservi par les réseaux,
- l'éloignement des zones d'habitat riveraines,
- d'un environnement naturel favorable à l'intégration paysagère de ce type d'installation.

Ce choix permet par ailleurs de revenir (comme en 2008) à la vocation d'accueil d'activités et d'équipement correspondant mieux à l'environnement alentour qui présente une occupation de zone d'activités (classée en UY et UYi).

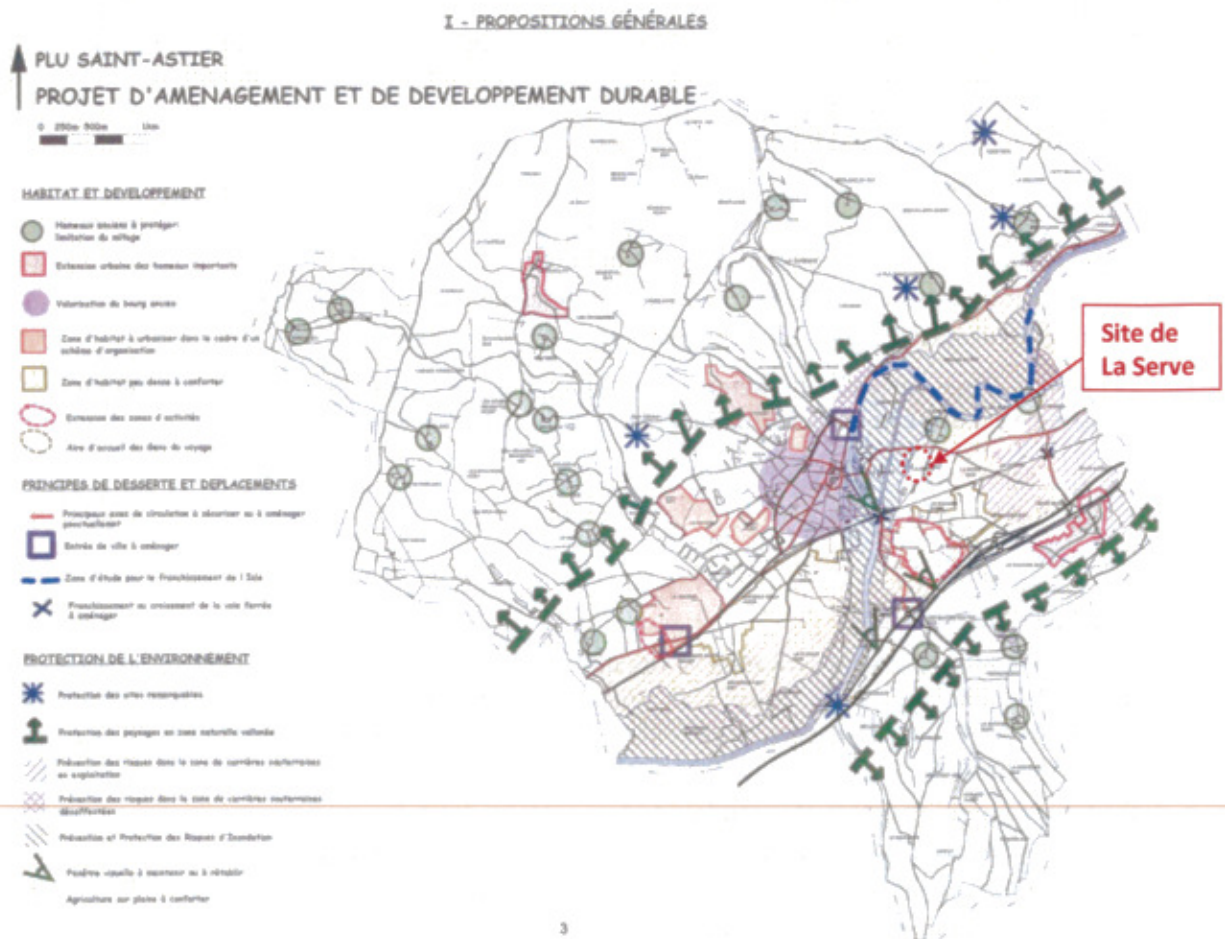
En effet, dans le PLU de 2008, le site de la Serve était initialement prévu pour accueillir des activités économiques (UY et UYi), à l'image de la zone d'activités environnante. Entre temps le zonage avait été modifié (en zone UB et UBi) pour permettre un projet de résidence sénior.

Ce projet de résidence sénior n'ayant pas abouti, la Communauté de Communes souhaite pouvoir réaliser la nouvelle déchèterie intercommunale sur le foncier communal mis à disposition par la commune de Saint Astier au lieu-dit La Serve.



#### 4) La compatibilité avec les orientations générales du PADD

Le Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de la commune de Saint Astier n'indique aucune orientation spécifique sur le site de La Serve.





## **B) La procédure de Modification Simplifiée n°2**

### **1) Champs de la Modification simplifiée n°2 du PLU de Saint Astier**

La présente Modification Simplifiée n°2 du PLU de Saint Astier a pour objet de permettre la réalisation d'une déchèterie intercommunale au lieu-dit La Serve.

Dans ce cadre, le plan de zonage du PLU de Saint Astier doit être modifié afin de mettre en place un cadre réglementaire permettant la mise en œuvre opérationnelle du projet, soit :

- **Au sein de la zone U du PLU de Saint Astier, le passage d'un zonage de type UB-UBi à un zonage de type UY et UYi en précisant le nouveau secteur de la déchèterie en UYd.**

### **2) La procédure de Modification simplifiée n°2 du PLU**

Les articles L.123-13 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme prévoient qu'un **Plan Local d'Urbanisme** peut faire l'objet d'une **procédure de Modification Simplifiée**.

Les ajustements réglementaires envisagés du PLU de Saint Astier n'ont pas pour effet :

- « de changer les orientations du PADD, de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni 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 » article L.123-13 du code de l'urbanisme
- « de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » article L.123-13-2 du code de l'urbanisme
- « de diminuer ces possibilités de construire » article L.123-13-2 du code de l'urbanisme
- « de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » article L.123-13-2 du code de l'urbanisme

### **3) La procédure de Modification simplifiée et la dispense d'évaluation environnementale**

La commune de Saint Astier est traversée par le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

Les préconisations de l'expertise sur le site Natura 2000 ont été prises en compte dans le PLU approuvé de Saint Astier et notamment sur le plan de zonage, excluant ainsi l'éventualité d'avoir des incidences notables sur l'environnement dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLU.

Les ajustements projetés dans le cadre de la Modification simplifiée n°1 du PLU sont purement réglementaires et ne modifient pas les périmètres de zone du PLU.

Le champ limité de la procédure de Modification simplifiée, codifié par les articles L.123-13 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, assure l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et dispense la procédure d'évaluation environnementale, conformément à l'avis émis par la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne par courrier en date du 14 novembre 2014.

## C) Exposé des motifs des changements apportés

Afin de permettre la réalisation de la déchèterie intercommunale au lieu-dit La Serve, le plan de zonage du PLU de Saint Astier doit être modifié.

### 1) Plan de zonage et des réservations – Pièce 6 PLU

La réalisation de la déchèterie intercommunale nécessite des ajustements du plan de zonage du PLU :

- Au sein de la zone U du PLU de Saint Astier, le passage d'un zonage de type UB-UBi à un zonage de type UY et UYi en précisant le nouveau secteur de la déchèterie en UYd.

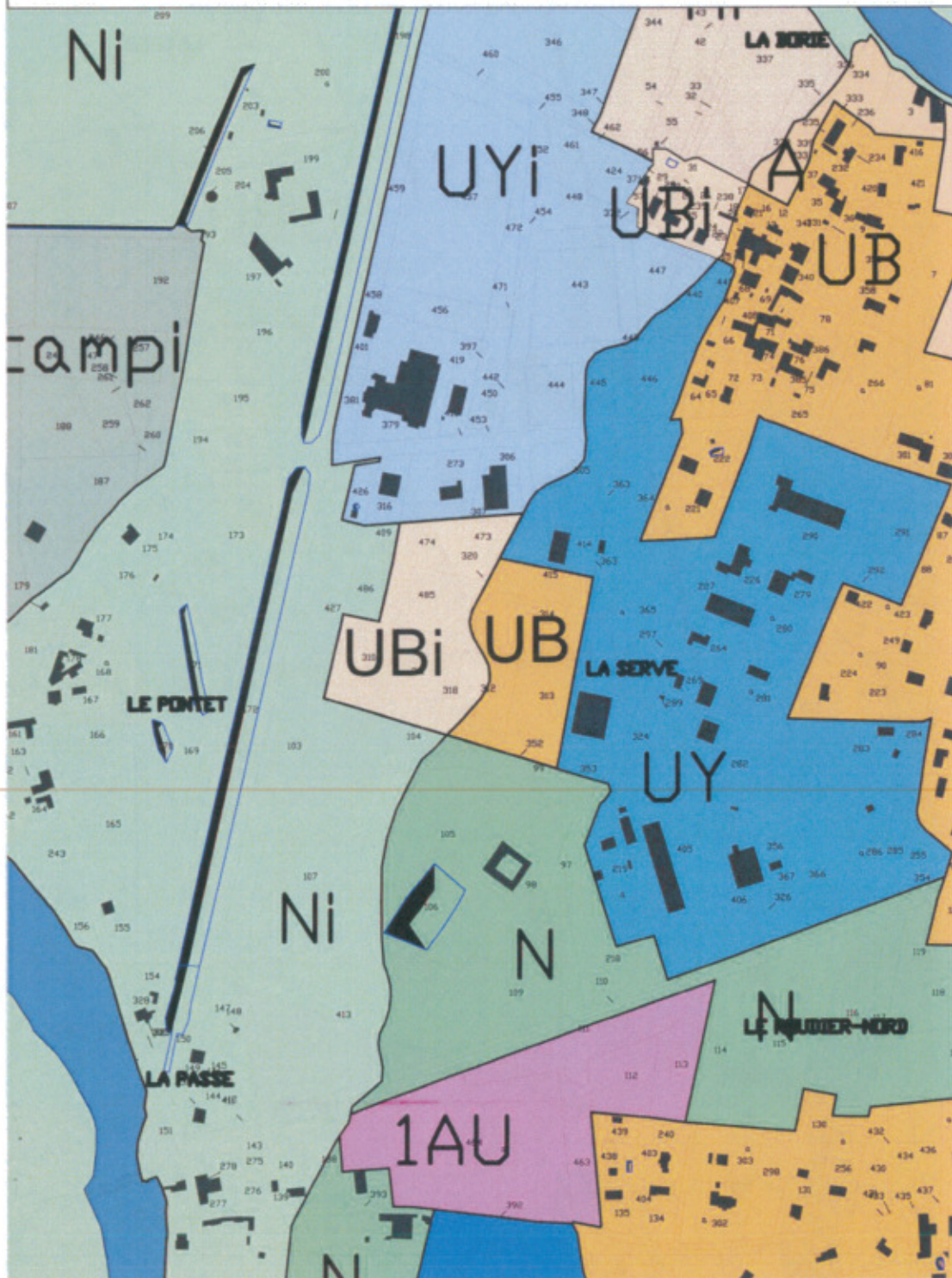
**Cette modification du plan de zonage a pour objet de permettre la réalisation d'une déchèterie au sein de la zone d'activités de la Serve.**

Ci-après, figurent des extraits des parties modifiées dans le cadre de la Modification Simplifiée n°2 du PLU :

- pour mémoire, extraits du PLU,
- proposition dans le cadre de la Modification Simplifiée n°2.

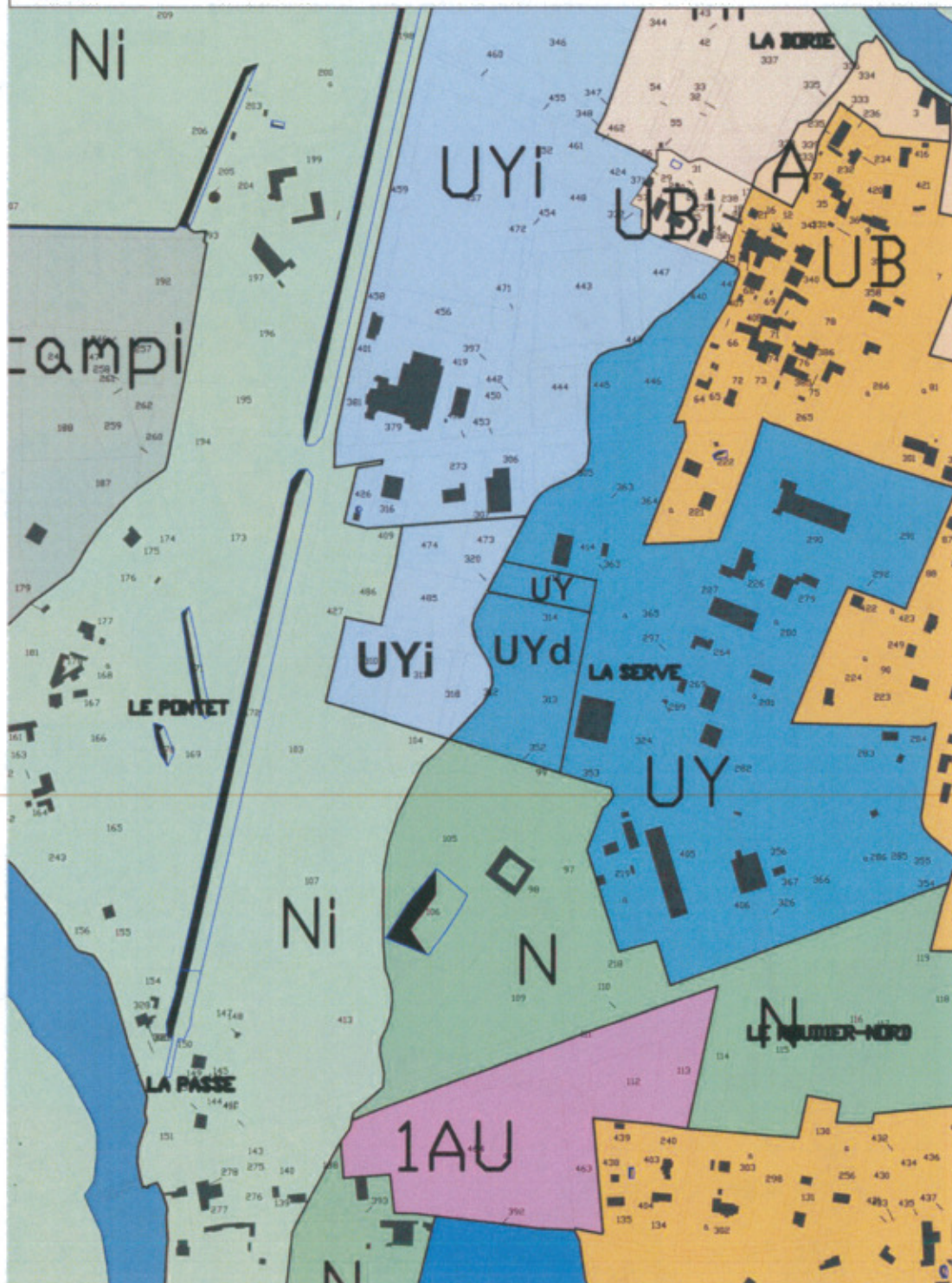


Extrait du plan de zonage  
avant la Modification Simplifiée n°2 du PLU





Extrait du plan de zonage  
après la Modification Simplifiée n°2 du PLU



# Département de Dordogne



Isle Vern Salembre  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT ASTIER

### Dossier de Modification Simplifiée n°1

Pièce n°3 :  
Règlement modifié (extraits)

**créham**

202 rue d'Ornano  
33000 Bordeaux  
Tél : 05 56 44 00 25  
Fax : 05 56 52 65 88  
e-mail : [contact@creham.com](mailto:contact@creham.com)

| PROCEDURE                   | PRESCRIT      | PROJET ARRETÉ | APPROUVÉ      |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| ELABORATION DU PLU          | Le 23/05/2002 | Le 29/06/2007 | Le 18/04/2008 |
| MODIFICATION N°1            | -             | -             | Le 30/01/2009 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 | Le 11/09/2014 | -             | Le            |



**CHAPITRE 8****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUyV**

*Cette zone recouvre des terrains naturels, destinés à être urbanisés à court et moyen terme.*

*Elle comprend différents secteurs :*

- *Secteur 1AUyVa, dédiée au regroupement des activités industrielles ou logistiques,*
- *Secteur 1AUyVb, dédiée au regroupement des activités artisanales prioritairement, voir de petites industries ou de logistique.*
- *Secteur 1AUyVc, dédiée au regroupement des activités tertiaires et des services publics ou d'intérêt collectif.*

Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités d'entreprises (industrie, locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux, hôtellerie et tourisme) *et des services publics ou d'intérêt collectif.*

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint-Astier, est une zone créant une servitude de protection *avec* un règlement spécifique qui s'applique à la zone **1AUyV** (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolation acoustique (cf. annexes).

Rappels :

**I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

**II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.



### **Article 1AUYY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

*Sont interdites :*

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'entrepôts, d'artisanat et d'industrie, dans le secteur 1AUYYc,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, dans les secteurs 1AUYYa et 1AUYYb,
- les constructions à usage de commerce, dans le secteur 1AUYYa,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,

*Sont également interdits les travaux, installations et aménagement affectant l'utilisation du sol définis aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme :*

- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- les parcs d'attraction, terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, aire de jeux et de sports, golf,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

### **Article 1AUYY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- ne pas compromettre l'urbanisation d'ensemble de la zone et ni la rendre plus onéreuse,
- être immédiatement raccordables aux divers réseaux ou de prendre en charge les renforcements de réseaux nécessaires,
- respecter les dispositions prévues dans les Orientations Particulières d'Aménagement :
  - voies nouvelles et intégration des modes de déplacement alternatifs, notamment itinéraires piétons et cyclables,
  - espaces verts et aménagements paysagers,
  - démarches de qualité environnementale,
  - préservation du cône de visibilité vers le clocher de l'église de Saint-Astier.

*Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières pour les catégories suivantes :*

- *les constructions à usage d'entrepôt, à condition :*
  - *qu'elles soient localisées dans les secteurs 1AUYVa et 1AUYVb,*
  - *qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone.*
- *Les constructions à usage d'habitation sont admises, à condition :*
  - *d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone,*
  - *qu'elles soient d'une superficie inférieure à 70 m<sup>2</sup> SHON,*
  - *qu'elles soient incluses ou attenantes au bâtiment d'activité.*

### **Article 1AUYV 3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies**

#### **1- Accès**

Les accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- *Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;*
- *Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie ;*
- *En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre ;*
- *Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.*
- *Les accès directs sur la RD6089 sont interdits,*

*De plus, un seul accès est autorisé pour les terrains sauf nécessité technique ou commerciale reconnue, pour la sécurité incendie par exemple.*

#### **2- Voirie**

*Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.*

*Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux*

*exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.*

*La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :*

- *largeur minimale des chaussées à double sens : 6 m*
- *largeur minimale des chaussées à sens unique : 3,50 m*
- *au moins un trottoir d'une largeur minimale de : 1,50 m*

### **3- Cheminements piétons**

*Doivent être pris en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies et en lien avec les orientations particulières d'aménagement.*

*Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.*

---

## **Article 1AUYY 4 : Conditions de desserte par les réseaux et conditions d'assainissement**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Elle devra être conforme au règlement sanitaire et sera dotée d'un dispositif anti-retour.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2- Assainissement – eaux usées**

#### *2-a) Dispositions générales*

*Les eaux usées seront collectées via le réseau collectif d'assainissement desservant le secteur du « Roudier ». Les effluents seront ensuite traités par la station d'épuration de la commune de Saint-Astier.*

*Les eaux usées non domestiques sont soumises à prescriptions particulières.*

#### *2- b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :*

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.



L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

## *2- c) Prescriptions particulières*

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

## **3- Eaux pluviales**

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

*Les eaux pluviales issues des aires d'aménagement imperméabilisées (eaux recueillies par les toitures, les aires de circulation et de stationnement) qui ne sont pas traitées à la parcelle (infiltration, réutilisation), doivent être conduites aux exutoires prévus à cet effet par l'aménagement général de la zone après filtrage éventuel de ces eaux.*

*Les taux d'imperméabilisation sont limités à 60 % sur toutes les parcelles à bâtir.*

## **4- Électricité, téléphone**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera de préférence réalisée en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **Article 1 AUYV 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 1AUYY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

*Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à celle du bâtiment avec un minimum de :*

- 40 mètres minimum de l'axe de la RD 6089,
- 30 mètres minimum depuis l'axe de la voie centrale d'entrée de zone (axe de la noue centrale), pour les secteurs 1AUYYa et 1AUYYb,
- 15 mètres minimum de la limite périmétrique de la zone 1AUYY,
- 5 mètres minimum des autres emprises publiques (voiries et espaces verts).

*Pour les services publics ou d'intérêt collectif une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels.*

**Article 1AUYY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1. Pour les limites séparatives situées sur le périmètre de la zone 1AUYY :**

*La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à :*

- pour le secteur 1AUYYa : 40 mètres,
- pour les secteurs 1AUYYb et 1AUYYc : 15 mètres

**2. Pour les autres limites séparatives (limites internes à la zone 1AUYY) :**

***Pour le secteur 1AUYYa : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 15 mètres,***

***Pour les secteurs 1AUYYb et 1AUYYc : les bâtiments peuvent être implantés :***

- soit en ***limite séparative***
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un ***minimum de 5 mètres***



**Article 1AUYY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

*Les constructions peuvent être implantées en contiguïté.*

*Pour les constructions non contiguës, la distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.*

*Pour les industries et les services publics ou d'intérêt fonctionnel, une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels.*

**Article 1AUYY 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

*Toutefois une emprise au sol de 60% maximum pourra être admise à condition que l'imperméabilisation supplémentaire qui en résulte soit compensée par des dispositions adaptées, réalisées sur le lot..*

**Article 1AUYY 10 - Hauteur maximale des constructions****1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et *le faîtage des bâtiments ou l'acrotère pour les bâtiments en toit terrasse.*

**2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

***Pour le secteur 1AUYYa:***

*La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 13 mètres par rapport au sol avant travaux, non compris les infrastructures techniques, antennes, paratonnerres et souches de cheminées.*

***Pour les secteurs 1AUYYb et 1AUYYc :***

*La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 9 mètres par rapport au sol avant travaux.*

**Article 1AUYV 11 : Aspect extérieur des constructions**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront également présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

*Le règlement de la zone ZPP-Ue de la ZPPAUP s'applique.*

*De plus,*

*Dans le cadre d'une volonté d'intégration d'une démarche de Développement Durable :*

- des solutions doivent être recherchées pour assurer la cohérence d'aspect et le niveau général de qualité des matériaux des façades dans les perspectives visuelles des voies de desserte ou pour conférer une unité d'image pour la zone,*
- les enseignes, l'environnement du bâti, les clôtures, les dépôts et stockages extérieurs,... doivent être intégrées à l'architecture des constructions et répondre à des critères de qualité, définis dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.*
- la construction de bâtiments HQE sera favorisée. En tout état de cause, la recherche de la meilleure intégration environnementale possible des bâtiments sera exigée,*
- il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en valeur d'une démarche relevant de la HQE (Haute Qualité Environnementale) ou de l'utilisation des énergies renouvelables, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants,*
- l'utilisation de revêtements drainants ou perméables seront favorisés pour les chaussées, stationnements, trottoirs et cheminements piétons, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de diminuer le débit de fuite,*
- le végétal sera considéré comme un élément d'accompagnement de l'architecture pour limiter l'impact des grands volumes, favoriser son intégration paysagère et participer à une meilleure conception bioclimatique.*

**1- Murs**

*Les couleurs de façades sont limitées aux tons gris foncés et brun lauze.*

Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur : peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ou de façon ponctuelle ; tôle galvanisée employée à nu ; parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 2- Toitures

Les matériaux de couvertures autorisés sont :

- la tuile canal, la tuile plate, la tuile romane, le zinc, le cuivre , l'ardoise et le verre.
- les plaques de fibrociment recouvertes de tuiles canal ;
- les plaques de fibrociment ou bacs acier, teintés en harmonie avec les tuiles anciennes (teintes terres cuites mélangées) ou le paysage (gris verts).
- *les toitures végétalisées seront favorisées.*

*Les lignes d'acrotères seront horizontales et continues pour chacune des façades du bâtiment. Toutefois, des décrochements ponctuels destinés à souligner différentes parties ou fonctions du bâtiment sont possibles.*

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière *ou des dispositions en faveur des énergies renouvelables*, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 3- Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les couleurs vives, ainsi que les roses, mauves et violets sont interdites.

Les garde-corps seront en métal ou en bois de teinte sombre.

## 4- Clôtures

*Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.*

*En cas de nécessité d'aménager des clôtures celles-ci doivent obligatoirement préserver une image ouverte :*

- *elles peuvent être matérialisées si besoin par des haies vives, merlons plantés et/ou fossés plantés.*
- *la hauteur des haies végétales ne doit pas excéder 1,50 mètre maximum et doit être composée de plusieurs espèces.*
- *exceptionnellement, si des raisons de sécurité l'exigent, le dispositif végétal peut éventuellement être doublé d'un grillage (RAL 9006), implanté côté intérieur à la parcelle et sa hauteur doit impérativement être justifiée. Celui-ci doit rester le moins visible possible.*



*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.*

*Les portails d'entrée, ou dispositifs marquant l'entrée, devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal. Le retrait des portails ou barrières par rapport à l'alignement est autorisé pour faciliter le stockage des véhicules hors emprise publique.*

### **5- Abords - Ouvrages annexes - Dépôts de déchets**

*Les abords des constructions, notamment ceux situés entre la voirie publique et les façades d'accès principales, doivent être aménagés soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espaces végétal paysager, à l'exclusion de friches.*

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

*Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un lieu aménagé (local, abri ou enclos).*

### **6- Aires de stockage et d'exposition extérieurs**

*Les aires de stockage ou d'exposition doivent être intégrées au bâtiment :*

- *soit dans l'emprise bâtie,*
- *soit à l'extérieur mais occultés par un traitement architectural similaire au traitement des façades du bâtiment principal.*

*L'emploi d'un « mur rideau » sur les façades de bâtiments peut permettre l'intégration et l'occultation des espaces de stockage ou de stationnement situés aux abords ou entre 2 bâtiments d'activités.*

## **Article 1AUYV 12 : Stationnement des véhicules**

### **1- Normes minimales**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.*

*Il sera exigé :*

- Etablissements industriels : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Entrepôts (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale, industrielle ou artisanale) : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher.

- Etablissements artisanaux : 2 places de stationnement lorsqu'ils comportent moins de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire.
- Bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, y compris les bâtiments publics.
- Equipements hôteliers et de restauration : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Les activités conjuguant plusieurs types de programmes devront répartir la surface plancher proportionnellement pour le calcul du nombre de places de stationnements nécessaire.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le présent article est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement est interdit dans la bande de recul de 40 mètres par rapport à la RD 6089, mis à part les aires de stationnement pour véhicules légers à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement paysager.

## **2 – Modes de réalisation**

La surface à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m<sup>2</sup> par place, y compris les accès.

La réalisation du stationnement peut s'effectuer sous forme de parkings en plein air avec ombrage, en semi enterré ou enterré sous immeuble.

Le stationnement sera dissimulé ou filtré à la vue depuis la RD 6089 et depuis les voies de desserte de la zone.

Les plantations des parkings devront être conçus de façon à comporter au moins 1 arbre pour 6 places de stationnement, ou à fractionner les poches de stationnement par petites unités de 500 m<sup>2</sup> avec une séparation paysagère plantée entre ces poches de stationnement.

## **3 – Deux roues**

Un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20% du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé. Le stationnement des deux-roues motorisés ou non doit être assuré au moyen de garages couverts ou d'emplacements de stationnement aménagés à cet effet, proches des accès principaux des constructions sans empiéter sur l'espace de stationnement réservé aux véhicules.

## **Article 1AUYV 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupements d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant un écran le long des limites séparatives avec les zones d'habitat.

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.



*En bordure de la RD6089, le recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD6089 doit faire l'objet d'un traitement paysager : enherbement, alignement d'arbres, ...*

Les bassins de retenue d'eau et les bassins pour réserve incendie devront présenter une qualité d'aménagement des abords compatibles avec leur fonction et avec le caractère du site. En particulier, les bâches visibles ne devront pas être laissées à nu.

*Les espaces verts en pleine terre non imperméabilisés devront représenter :*

- pour le secteur 1AUYVa : 20 % minimum,
- pour le secteur 1AUYVb : 25 % minimum,
- pour le secteur 1AUYVc : 30% minimum.

*Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou le voisinage, pour constituer des unités paysagères de qualité, pour préserver des espaces « tampon » avec des habitations riveraines, ou pour mettre en valeur le parti général d'aménagement de la zone d'activités Astier-Val', carrefour d'activités.*

*Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces.*

*Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant, sont à supprimer au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres... Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.*

#### **Article 1AUYV 14 : Coefficient d'occupation du sol**

*Non réglementé*



Département de la Dordogne

---

Commune de SAINT-ASTIER

---

# Modification Simplifiée n°3 du Plan Local d'urbanisme

## Notice de présentation

---

Plan Local d'Urbanisme : approuvé le 18 avril 2008

Modification n°1 : approuvée le 30 janvier 2009

Modification Simplifiée n°1 : approuvée le 18 décembre 2014

Modification Simplifiée n°2 : approuvée le 18 décembre 2014

Modification Simplifiée n°3 : approuvée le 6 octobre 2016

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1-1- CONTEXTE.....   | 3         |
| 1-2- OBJET .....   | 4         |
| <b>2- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE SAINT-ASTIER .....</b>   | <b>12</b> |
| 3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE.....  | 12        |
| 3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES ..... | 12        |

## 1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1-1- CONTEXTE

La commune de Saint-Astier, chef-lieu de canton, se situe au centre du département de la Dordogne dans le Périgord Blanc, à environ 18 km au sud-ouest de Périgueux. Saint-Astier est la plus grande des 17 communes de la Communauté Isle, Vern et Salembre. En 2012, elle comptabilise 5472 habitants répartis sur une superficie de 3495 hectares, l'amenant à une densité d'environ 160 habitants par km<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Le bourg est traversé par d'importants axes de communication (notamment l'autoroute A89 depuis 2006, les routes départementales D3 et D43 qui s'y croisent, ainsi qu'une ligne ferroviaire) qui favorisent les échanges et jouent donc un rôle majeur pour le dynamisme économique de la commune. En 2012, 43,4% des actifs de la commune exercent leur emploi sur ce même territoire. Ce sont majoritairement des postes d'employés, suivis par les ouvriers et professions intermédiaires.<sup>2</sup>

Sur le plan naturel, la commune est traversée par l'Isle. L'occupation des terres de la vallée de l'Isle se partage ainsi entre la partie urbanisée de Saint-Astier (190 hectares), principalement développée sur la rive droite de la rivière, et les exploitations agricoles. Sur les plateaux, les cultures s'alternent avec les espaces boisés : au total, le territoire communal compte 990 hectares de bois et forêts.<sup>3</sup>

La préservation des espaces agricoles et forestiers et de la qualité des paysages naturels, la limitation de l'extension des constructions dispersées en milieu naturel, ainsi que la protection et la mise en valeur des paysages urbains sont une priorité pour la commune depuis 1986, date de la mise en place du premier Plan d'Occupation des Sols. Depuis 1994<sup>4</sup>, 1283 hectares de la commune sont couverts par une Z.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

Le solde naturel négatif de la commune est compensé par l'arrivée de nouveaux habitants, maintenant un solde global relativement positif. En outre, si l'on constate encore le vieillissement global de la population, la part des enfants de 0 à 14 ans sur le total de la population se maintient sur la période 2007-2012 autour de 16,5%. La structure des ménages évolue légèrement vers l'augmentation du nombre de personnes d'âges moyens vivant seules et du nombre de familles monoparentales. Mais on observe aussi une tendance inverse pour les personnes de 80 ans ou plus, qui semblent en revanche moins nombreuses à vivre seules (41% des ménages de cette tranche d'âge en 2012 contre 46,7% en 2007) et déclarent de plus en plus souvent vivre en couple.

<sup>1</sup> Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, au 31 décembre 2012.

<sup>2</sup> Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, au 31 décembre 2012.

<sup>3</sup> Source : PLU approuvé le 18/04/2008, Rapport de Présentation.

<sup>4</sup> Z.P.A.U.P. créée le 3 juin 1994 et partiellement modifiée le 28 avril 2008. Source : DRAC Aquitaine - Limousin - Poitou-Charentes.



## 1-2- OBJET

La commune de Saint-Astier fait partie depuis le 1er janvier 2014 de la Communauté de Communes Isle Vern et Salembre (CCIVS), intercommunalité qui a notamment pour compétence l'aménagement de l'espace : SCOT, ZAC, PLU, PLH, PDU, charte intercommunale, charte de pays, etc. La communauté de communes est par conséquent compétente dans le cadre de procédures de modifications ou de révision des documents d'urbanisme communaux.

Saint-Astier est l'une des 9 communes de la CCIVS qui disposent actuellement d'un PLU en vigueur. Suite aux récentes évolutions législatives, en particulier la Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron » du 6 août 2015, la CCIVS souhaite apporter des ajustements à ces documents. Cette dernière Loi a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (recodifié depuis sous les désignations L151-11 à L151-13) concernant :

- Les possibilités d'extensions et annexes pour les constructions d'habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles :  
*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. » (Article L151-12)*
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles :  
*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » (Article L151-11)*

Parallèlement aux réflexions menées à travers l'élaboration en cours du plan local d'urbanisme intercommunal, la communauté de communes souhaite, sans attendre l'approbation du document intercommunal, adapter les dispositions réglementaires en zones agricole et naturelle de manière cohérente sur l'ensemble des 9 communes de son territoire dotées d'un document d'urbanisme, et ce dans le respect des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et en prenant en compte les préconisations de la CDPENAF validées en séance du 10 février 2016.

Les modifications ainsi apportées au PLU de Saint-Astier portent exclusivement sur le règlement (écrit) des zones agricole et naturelle.



## 2- MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR

*Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place pour permettre une meilleure compréhension et lisibilité des modifications apportées au règlement d'urbanisme du PLU de Saint-Astier : les modifications de règles sont portées en rouge.*

### **EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

#### **Article N2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières**

##### **Rédaction initiale :**

Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

[...]

4. Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments,
  - b) L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant,
  - c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
  - d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
    - les locations saisonnières (gîtes ruraux...), sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
    - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
    - les piscines,
  - e) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris ;
- [...]

**Rédaction modifiée**

Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

[...]

4. Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments,
- b) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.
- c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
  - les locations saisonnières (gîtes ruraux...), sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
  - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
  - les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent,
- e) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche
- f) les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit         | Références cadastrales |
|------------------|------------------------|
| Château Bruneval | AM 158, 160            |
| Château du Puy   | AH 71                  |
| La Serve         | AI 98, 105             |

| Lieu-dit         | Références cadastrales |
|------------------|------------------------|
| Crognac          | AH 26                  |
| Le Moulin du Puy | AE 16, 17              |
| Le Petit Puy     | BI 22, 23              |

g) les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, de commerces et activités de services, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit | Références cadastrales                         |
|----------|--|
| Labattut | AI 197, 199, 200, 203, 204, 205, 206, 192, 193 |

[...]

#### ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

**Rédaction initiale :**

Sans objet.

**Rédaction modifiée :**

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation

#### ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

**Paragraphe ajouté :**

Dans la zone N :

- l'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°3 du PLU et sera limitée à une emprise totale de 50 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m<sup>2</sup> sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

[...]

## ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

[...]

### Rédaction initiale :

2) Règles

[...]

b) Extension de constructions existantes : la hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

c) Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

[...]

### Rédaction modifiée :

2) Règles

[...]

b) La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

c) La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

[...]

## **EN ZONE AGRICOLE**

### **Article A2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières**

[...]

#### **Rédaction initiale :**

3. Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :

- les locations saisonnières (gîtes ruraux...)

- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration

- les piscines

c) l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et que ces bâtiments sont inclus dans le zonage de la ZPPAUP.

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5. Les bâtiments annexes des constructions autorisés dans la zone.

#### **Rédaction modifiée**

3. Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :

- les locations saisonnières (gîtes ruraux...)

- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration



- les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent

c) l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et que ces bâtiments sont inclus dans le zonage de la ZPPAUP,

d) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5. Les bâtiments annexes des constructions autorisés dans la zone. Dans le cas d'une annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation, la construction pourra être réalisée dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche

[...]

#### Paragraphe ajouté :

9. Les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit              | Références cadastrales |
|-----------------------|------------------------|
| Château de Puyferrat  | BM 40, 42, 66, 113     |
| Excideuil             | AT 91, 92, 229         |
| Chartreuse de Fareyou | AD 17, 18              |

| Lieu-dit     | Références cadastrales |
|--------------|------------------------|
| Le Nicoulou  | BE 390p                |
| Les Brousses | BD 529                 |

**ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ****Rédaction initiale :**

Sans objet.

**Rédaction modifiée :**

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation

**ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL****Rédaction initiale :**

Sans objet.

**Rédaction modifiée :**

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m<sup>2</sup> sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

**ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

[...]

**Paragraphe ajouté :*****b) Règles :***

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments est limitée à 7 à l'égout.

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

[...]

### 3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE SAINT-ASTIER

#### 3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE

Le projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Astier a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur les secteurs étudiés, et notamment prend en compte le PPRi qui s'impose.

Rappelons que la commune n'est pas concernée par un SCoT à ce jour applicable (les études d'élaboration du SCoT de la vallée de l'Isle en Périgord débiteront en avril 2016).

#### 3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée du PLU de Saint-Astier portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

→ **Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,**

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le document d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur des interventions ponctuelles, qui ne modifient pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. Les dispositions réglementaires modifiées relèvent avant tout d'une adaptation des règles à l'échelle de la CCIVS, et d'ajustements, en conséquence, des possibilités offertes en matière d'implantation des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation voire d'un changement de destination dans le volume d'ores et déjà construit de certains bâtiments existants.

→ **Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**

Aucun EBC n'a été modifié dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée. Aucun périmètre pré-existant délimitant une zone agricole ou naturelle et forestière n'est touché.

→ **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites,**

La modification simplifiée ne porte atteinte à aucune protection réglementaire sur les paysages, les milieux naturels ou les monuments, sites inscrits ou classés.

→ **Ne comporte pas de graves 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.**

La modification simplifiée ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où les dispositions réglementaires modifiées relèvent avant tout d'une adaptation des règles à l'échelle de la CCIVS, et d'ajustements, en conséquence, des possibilités offertes en matière d'implantation des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation voire d'un changement de destination dans le volume d'ores et déjà construit de certains bâtiments existants, en conformité avec les nouvelles exigences du code de l'urbanisme et prenant en compte les prescriptions du PPRI qui s'imposent au document d'urbanisme.

En effet, les modifications apportées par la présente procédure sont issues de la volonté des élus de la CCIVS, sans attendre l'approbation du document intercommunal, d'adapter les dispositions réglementaires en zones agricole et naturelle de manière cohérente sur l'ensemble des 9 communes de son territoire dotées d'un document d'urbanisme, et ce dans le respect des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et en prenant en compte les préconisations de la CDPENAF validées en séance du 10 février 2016.

Les plans locaux d'urbanisme en vigueur au sein du périmètre de la CCIVS autorisent d'ores et déjà l'extension des bâtiments existants et la réalisation d'annexes aux bâtiments principaux sans préciser souvent la zone d'implantation, les conditions de densité et de hauteur des futurs aménagements et constructions. L'objectif des modifications apportées concerne bien l'uniformisation des règles afin de continuer à permettre l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes, mais en imposant cette fois les préconisations suggérées par la CDPENAF.

Il est par ailleurs rappelé que le changement de destination des bâtiments identifiés en zone A et N sera soumis lors de l'autorisation d'urbanisme, en zone agricole, à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ; et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

De plus, à l'occasion de cette demande d'autorisation d'urbanisme, selon les secteurs et en fonction de la nature et de l'importance du trafic généré par le changement de destination du bâti, le Conseil Départemental pourra demander l'aménagement de dispositifs particuliers pour sécuriser les accès sur RD. Les accès pourront être refusés s'ils présentent des distances de visibilité insuffisantes au regard du trafic généré par les futures activités.

Enfin, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction de la zone naturelle, seule zone concernée par les modifications ;
  - diminuer les possibilités de construire ;
  - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ... la modification est effectuée selon une procédure simplifiée.

*Durant la procédure et lors de la mise à disposition du dossier au public effectuée du 18 juillet au 9 septembre 2016, aucune observation n'a été enregistrée. Les Personnes Publiques Associées ont exprimé certaines recommandations mais n'ont pas formulé d'avis défavorables. La procédure de modification simplifiée a été approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016.*



**COMMUNE DE SAINT-ASTIER**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**Extrait des zones A et N**

Modification simplifiée  
Approuvée le 06/10/2016

# **D**ISPOSITIONS APPLICABLES

## AUX ZONES **A**GRICOLES

## CHAPITRE 9

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone comporte un secteur **Ac** pour l'exploitation de carrières.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Le règlement du **PPRI** s'appliquera au secteur **Ai** et **Ac** (cf. annexes).

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique à partiellement à la zone A (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Rappels :

#### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .

#### **II - Défrichement**

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

## Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

## Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
2. L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
3. Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
  - b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
    - les locations saisonnières (gîtes ruraux...)
    - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
    - les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent
  - c) l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et que ces bâtiments sont inclus dans le zonage de la ZPPAUP,
  - d) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
5. Les bâtiments annexes des constructions autorisés dans la zone. Dans le cas d'une annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation, la construction pourra être réalisée dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche
6. Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole

7. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
8. En secteur **Ac** et **Aci** : l'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées. Les constructions, installations et équipements pour l'exploitation des carrières sont autorisés en zone **Ac**.
9. Après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit               | Références cadastrales |
|------------------------|------------------------|
| Château de Puyferrat   | BM 40, 42, 66, 113     |
| Excideuil              | AT 91, 92, 229         |
| Chartreuse de Fareyrou | AD 17, 18              |
| Le Nicoulou            | BE 390p                |
| Les Brousses           | BD 529                 |



## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article A 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public**

#### **1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter des caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leur raccordement aux voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1- Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2- Assainissement**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

### **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension de réseau sera réalisée en priorité en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **Article A 5 : Superficie minimale des terrains**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## **Article A 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1- Dispositions générales :**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

D'autres implantations sont possibles :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

## **2- Dispositions applicables le long des voies à grande circulation selon l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A89 et de la RN89.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives seulement dans les cas suivants :

- pour les travaux d'extension, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure,
- pour les bâtiments annexes,
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

## **Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

## **Article A 9 : Emprise au sol des constructions**

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

## **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments est limitée à 7 à l'égout.

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole, et dans la mesure où les constructions et installations s'intègrent bien au paysage,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

En outre, dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments anciens existants situés dans le périmètre de la ZPPAUP, la hauteur initiale du bâtiment ne doit pas être dépassée.

## **Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

### **1- Murs**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés sur les bâtiments agricoles en charpente ; sur tous autres bâtiments, ils sont autorisés sur les façades non vues directement depuis l'espace public, ou s'ils ne représentent pas plus de 20 % de la surface des façades vues. Ils seront vernis ou lasurés de couleur bois (clair ou sombre).

Les bardages métalliques sont autorisés sur les bâtiments d'exploitation agricole ; sur tout autre bâtiment, ils sont autorisés au-delà d'une bande de 15 mètres par rapport à la limite séparative. Ils seront laqués dans des nuances de gris beige ou de gris vert en fonction de l'intégration dans le paysage.

Il est recommandé une maçonnerie enduite, de finition grattée ou talochée. Les murs devront être traités de manière à s'assimiler en matière et en teintes aux bâtiments voisins.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## **2- Toiture**

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, l'ardoise, la tuile romane, le zinc et le cuivre, le verre.

Les pentes des toitures auront une pente comprise entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise ou du zinc, sont autorisés avec le même matériau .

Les toitures terrasse sont autorisées si leur surface est inférieure à 1/2 de la surface de l'étage courant.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## **3- Menuiseries et serrureries**

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les garde-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

## **4- Clôtures**

Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par un mur de maçonnerie enduite de hauteur inférieure à 2,30 mètres ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées aux haies de conifères).



## **5- Antennes et climatiseurs**

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public. Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

## **6- Aménagements extérieurs**

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé ou pour la réalisation de piscines hors sol est interdit.

## **Article A 12 : Obligations en matière d'aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées dans un but de meilleure intégration au paysage.

*Rappel* : Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Non réglementé.

# **D**ISPOSITIONS APPLICABLES

## AUX ZONES **N**ATURELLES

## CHAPITRE 10

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de garder au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien.

La zone N comporte :- un secteur **Ni** pour les zones inondables.

- un secteur **Nc** pour les carrières.

- un secteur **Nh** pour les hameaux où les constructions peuvent être autorisées sous conditions (cf. R 123-8, dernier alinéa) et un secteur **Nhi** pour les zones inondables.

- un secteur **Nv** destiné à l'accueil des gens du voyage.

- un secteur **Nsti** pour la station d'épuration.

Cette zone est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Le règlement du **PPRI** s'appliquera aux secteurs **Ni** , **Nhi**, **Nsti** (cf. annexes).

La **ZPPAUP**, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint Astier, est une zone créant une servitude de protection soumise à un règlement spécifique qui s'applique partiellement à la zone N (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Rappels :

#### **I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code .
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### **II- Défrichement :**

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme .
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

## Article N 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non autorisées sous conditions de l'article N 2.

## Article N 2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
  - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ;
3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural ;
4. Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments,
  - b) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
  - c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
  - d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
    - les locations saisonnières (gîtes ruraux...), sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
    - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
    - les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent,
  - e) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche ;
  - f) Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination

dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit         | Références cadastrales |
|------------------|------------------------|
| Château Bruneval | AM 158, 160            |
| Château du Puy   | AH 71                  |
| La Serve         | AI 98, 105             |
| Crognac          | AH 26                  |
| Le Moulin du Puy | AE 16, 17              |
| Le Petit Puy     | BI 22, 23              |

- g) Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, de commerces et activités de services, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit | Références cadastrales                         |
|----------|--|
| Labattut | AI 197, 199, 200, 203, 204, 205, 206, 192, 193 |

5. Dans le secteur **Nv**, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage ;
6. En outre, dans le secteur **Nh**, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants ;
7. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus ;
8. Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole ;
9. Les abris pour les animaux à condition qu'ils aient une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
10. Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, dans le domaine public ferroviaire ;
11. Dans le secteur **Nc** : l'exploitation des carrières productrices de pierre à chaux, par galeries souterraines exclusivement ;

12. Dans le secteur **Nsti** : les constructions et installations nécessaires à la réalisation de la station d'épuration.

Toutefois, dans les secteurs **Ni, Nhi et Nsti**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du PPRI,
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le PPRI.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

#### 1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter des caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leur raccordement aux voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Les accès directs à la RD6089 sont interdits.

#### 2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.



Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **2- Assainissement – eaux usées**

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation directe des eaux usées même traitée est interdite dans les fossés et cours d'eau.

## **3- Eaux pluviales**

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement d'eaux usées collectifs ou individuels.

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

## **4-Électricité, téléphone et autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Toute extension du réseau existant sera prioritairement réalisée en souterrain.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **Article N 5 : Superficie minimale des terrains**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain conformément aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1- Le long des A89 et RD 6089

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de 100 mètres l'A89 et de 75 mètres de la RD6089, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- - aux réseaux d'intérêt public.
- - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'emprise de l'A 89 et à un minimum de 25 mètres de l'axe de la RD 6089, sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

La zone **Nv** déroge à cette règle : les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD6089. (cf. Chapitre 2 : Dispositions de l'article L.111-1-4).

### 2- Le long des autres voies :

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

**3- Exceptions :** Les dispositions ci-dessus ne sont pas imposer pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque des impératifs techniques liés à la nature de la construction le justifient.

## Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives seulement dans les cas suivants:

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

## **Article N 9 : Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur **Nh**, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Non réglementé en dehors de ces secteurs.

Dans la zone N :

- l'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m<sup>2</sup> sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

## **Article N 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1- Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2- Règle**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP prévaut et vient se superposer au règlement édicté ci-après.

Pour l'ensemble de la zone, la règle est la suivante :

#### a) Constructions nouvelles à usage d'habitation

La hauteur des bâtiments nouveaux est limitée à une hauteur de 9 mètres.

Lorsqu'elle jouxte des constructions existantes la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

**b) Extension de constructions existantes**

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

c) La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

**d) Cette hauteur pourra être dépassée :**

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage ;
- d'habitation, sans dépassement de la hauteur initiale du bâtiment, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ;
- (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

**e) La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.**

## **Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le règlement de **la ZPPAUP** est applicable dans les secteurs situés dans cette zone.

Les constructions principales et les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux règles d'aspect suivantes :

### **1 - Murs**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Il est recommandé :

- d'adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants, avec une maçonnerie enduite, de finition lisse, grattée ou talochée.
- de respecter la proportion des baies à dominante verticale.

Pour les restaurations et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

Les bardages en bois sont autorisés s'ils correspondent au caractère d'un bâtiment rural ancien. Ils seront vernis, peints ou lasurés de teinte claire de préférence.

Les bardages métalliques sont interdits.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de façades pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration

## 2- Toiture

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile canal, la tuile plate, l'ardoise, la tuile romane, le zinc et le cuivre, le verre.

Les pentes des toitures auront une pente comprise entre 30 et 45 % pour les toits en tuile-canal et entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate. Les pentes seront comprises entre 25 et 60 % pour les toits en tuiles romanes.

D'autres types de couvertures sont autorisés dans les cas suivants :

- ! Pour l'agrandissement et la réfection de bâtiments existants de qualité qui sont couverts en matériaux autres que la tuile tels l'ardoise ou le zinc ; l'emploi de ces matériaux est autorisé.
- ! Les toitures terrasse sont autorisées si leur surface est inférieure à 1/2 de la surface de l'étage courant.

Dans le cas d'expression architecturale justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de murs sont autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## 3- Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les gardes-corps seront en métal ou en bois, à l'exclusion d'autres matériaux.

Un aspect différent peut être autorisé lorsqu'un projet d'architecture de qualité le justifie, à condition qu'il reste discret dans le paysage.

## 4- Clôtures

Non réglementé en dehors des secteurs ci-après.

Dans les secteurs **Nh et Nv** : Les clôtures de jardin ou de cour sur espace public seront réalisées :

- par un muret bas (2 ou 3 assises de pierre ou maçonnerie enduite), surmonté d'une grille métallique ;
- par des grilles ou grillages peints de couleur sombre ;
- par toutes formes de haies végétales (il sera cependant préféré des haies vives d'espèces locales et variées aux haies de conifères).

**5- Antennes et climatiseurs**

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les antennes seront situées en partie arrière des toitures, de telle façon qu'elles soient peu visibles depuis le domaine public.

**6-Aménagements extérieurs et piscines**

L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour de constructions à rez-de-chaussée surélevé ou pour la réalisation de piscines hors sol est interdit.

L'aménagement de clôtures sera étudiée au cas pas cas, et devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

**Article N 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

L'implantation des constructions respectera au mieux la végétation existante. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

Le choix des végétaux donnera la préférence aux essences locales et prendra en compte conditions environnementales du site (nature du sol, forme du terrain) et l'effet architectural et paysagé souhaité.

Il est recommandé de :

- ! conserver, entretenir et renouveler en plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales,
- ! utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers.

En zone **Nv**, la bande de recul de 25 mètres doit faire l'objet d'un traitement paysager : enherbement, alignement d'arbres formant un rideau végétal. Les berges de l'Isle devront également être traitées pour une mise en valeur du site : promenade plantée, espaces verts.

**SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Non réglementé.



# Département de la Dordogne



Isle Vern Salembre  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### COMMUNE DE SAINT-ASTIER

#### Dossier de Modification Simplifiée n°4

Pièce n°2

Notice de présentation

| PROCEDURE                   | PRESCRIT   | PROJET ARRETE | APPROUVE   |
|-----------------------------|------------|---------------|------------|
| ELABORATION DU PLU          | 23/05/2002 | 29/06/2007    | 18/04/2008 |
| MODIFICATION N°1            |            |               | 30/01/2009 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 | 11/09/2014 |               | 18/12/2014 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 | 11/09/2014 |               | 18/12/2014 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 | 24/03/2016 |               | 06/10/2016 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 | 09/02/2017 |               | 26/09/2017 |

# Sommaire

|   |      |
|---|------|
| <b>Contexte et enjeux</b>                                       | p. 3 |
| 1) Contexte réglementaire                                       | p. 3 |
| 2) Localisation et enjeux du site                               | p. 3 |
| 3) Historique du projet   | p. 4 |
| <b>Objet et motifs de la modification simplifiée</b>            | p. 7 |
| <b>Modifications apportées au règlement</b>                     | p. 7 |
| <b>Recevabilité et incidences de la modification simplifiée</b> | p. 8 |

## Contexte et enjeux

### 1) Contexte réglementaire

La commune de Saint-Astier est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 Avril 2008. Depuis cette date, le PLU de Saint-Astier a fait l'objet de plusieurs procédures :

- Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal du 30/01/2009 portant sur une modification du zonage au lieu dit La Serve pour un projet de résidence sénior;
- Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Communautaire du 18/12/2014 portant sur des ajustements du règlement de la zone 1AUY du PLU (ZAC Astier Val');
- Modification simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Communautaire du 18/12/2014 portant sur une modification sur zonage au lieu dit La Serve pour la création d'une déchetterie intercommunale;
- Modification simplifiée n°3 approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016 permettant d'autoriser et réglementer les extensions, les annexes et les changements de destination en zone agricole et naturelle dans le cadre de la loi dite « Macron » du 06/08/2015.

### 2) Localisation et enjeux du site du projet

La Communauté de Communes Isle Vern Salembre en Périgord (CCIVS) compte 16 communes représentant environ 19.000 habitants. Elle est composée :

- de la vallée de l'Isle qui concentre, au sein de bourgs structurants (Saint-Astier, Neuvic-sur-l'Isle et Saint-Léon-sur-l'Isle), une grande partie de la population, des emplois, des équipements, des services et des infrastructures de transports.
- de côteaux et affluents de l'Isle, ponctués de villages de caractère, avec des enjeux touristiques, forestiers et naturels.

La commune de Saint-Astier, chef lieu de canton et principal bourg structurant de la CCIVS, compte 5521 habitants répartis sur 34 km<sup>2</sup>. Elle est composée d'un centre ville avec de nombreux commerces, services, équipements... et de plusieurs, hameaux et lieux-dits.

Le site sur lequel porte la modification simplifiée du PLU de Saint-Astier se trouve au lieu-dit « La Grange » sur le parc d'Activités Astier Val ', en bordure de la RD 6089 et de l'autoroute A89 (échangeur 14). D'une superficie totale de 23,5 hectares, le parc d'activités bénéficie d'une position stratégique entre les infrastructures de transports et le centre ville de Saint-Astier. Les terrains sont classés en Zone 1AUYV au PLU et ont fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Au titre des Risques naturels, les terrains ne sont pas concernés par des périmètres de prévention.

Au titre de la protection du patrimoine, les terrains sont impactés par un Site Patrimonial Remarquable et une zone de protection archéologique (diagnostic archéologique effectué en 2008).

Au titre de l'environnement et des paysages, le site se trouve à proximité mais en dehors du périmètre de la zone Natura 2000.



### 3) Historique du projet

Dès 2004-2005, la Communauté de Communes s'est attaché les services de la DDE 24, dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de travailler sur l'opportunité de classer les terrains du Roudier sur la commune de Saint Astier en zone vouée à l'implantation d'activités économiques dans le POS. Dans le cadre de sa transformation en PLU approuvé le 18/04/2008, les terrains du Roudier a bien été classés en zone AUY, pour l'accueil de nouvelles activités économiques.

Suite aux acquisitions de terrains, des travaux ont été engagés pour accueillir une première entreprise (ISOA) en 2007 et 2008 dans le cadre d'un détachement de parcelle, puis une procédure de Zone d'Aménagement Concertée a été engagée pour aménager l'ensemble du site sur 23,5 hectares. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CCAIV le 29 juin 2009 et le dossier de réalisation le 13 septembre 2010. Le dossier Loi sur l'Eau a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation le 30 juillet 2010.

Dans le cadre de l'élaboration et l'approfondissement du projet retenu, la collectivité a souhaité mettre en place des ateliers de développement durable associant élus, techniciens, services de l'Etat et équipe de projet (journée du 26 février 2009). De cette démarche est née, un Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT), outil contractuel entre la CCAIVS, aménageur de la zone et les porteurs de projets souhaitant s'implanter sur Astier Val' (prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, environnementales...). L'objectif de la démarche est d'aboutir à un projet d'aménagement global, cohérent et durable.















En 2014, la CCAIVS a engagé les travaux d'aménagement de la zone en respectant les préconisations du PLU et de la ZAC. Ces aménagements qualitatifs et durables participent à créer une nouvelle génération de parc d'activités, en valorisant l'image des entreprises : noues paysagères pour la gestion des eaux pluviales,

plantation d'essences locales, murets techniques identiques à l'entrée de chaque lot, gestion des déchets, candélabres économes en énergie, cheminements piétons et vélos, perspective valorisée sur le clocher de Saint-Astier...

A la fin de l'année 2014, une modification simplifiée du PLU de Saint-Astier a été prescrite puis approuvée afin de mettre en oeuvre la ZAC Astier Val', et ajuster le règlement au projet d'ensemble.

En 2015 et 2016, l'entreprise Beauty Success a implanté son siège social et sa plateforme logistique dans un bâtiment de plus de 11000 m<sup>2</sup>. L'entreprise de transports Big Big s'est également installée sur un terrain d'environ 4000 m<sup>2</sup>.

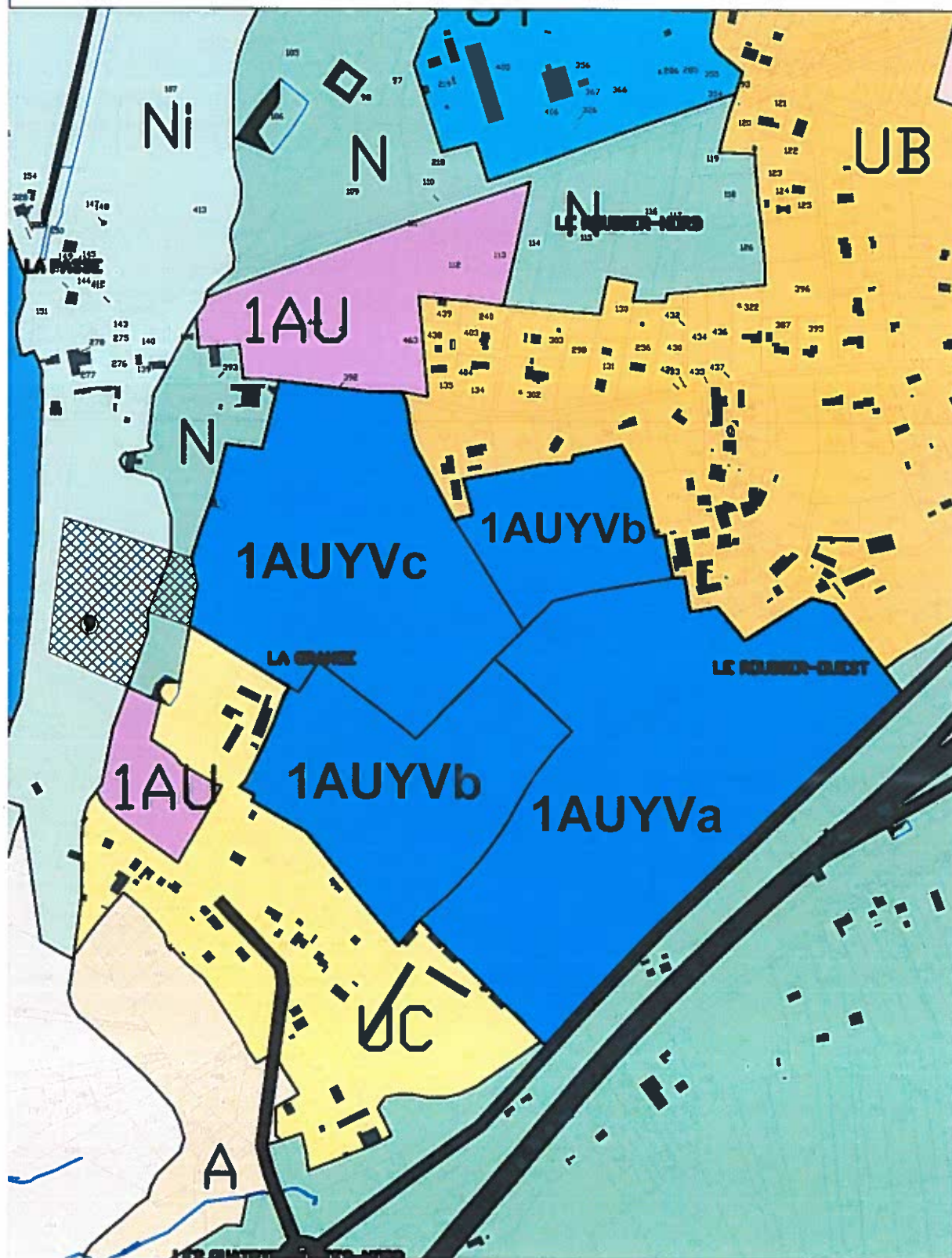
### Orientations d'aménagement de la zone 1AUYY 9 : Création de la zone d'activités "Astier - Val", carrefour d'activités"

|   |   |
|---|---|
| <b>Programmes :</b>   |   |
|    | Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités industrielles (dont parcelle ISOA)  |
|    | Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités artisanales   |
|    | Secteur à vocation préférentielle d'accueil d'activités tertiaires  |
| <b>Voies, carrefours et cheminements :</b>  |   |
|    | Réseau viaire existant aux abords de la zone  |
|    | Principe de voie centrale d'entrée de zone (tracés indicatifs)  |
|    | Principes indicatifs de desserte interne à la zone  |
|    | Principe de liaison RD 43 - VC n°2 (tracé indicatif)  |
|   | Emplacement réservé n°9 : carrefour RD 3 / zone du Roudier  |
|  | Principe de liaisons piéton/ cycle à créer (tracés indicatifs)  |
| <b>Principes paysagers :</b>  |   |
|  | Principes d'espaces verts (publics et/ ou privés) à mettre en place   |
|  | Végétation existante à préserver, dont le noyer   |
|  | Vitrine paysagère à constituer en façade de la RD 6089  |
|  | Cône de visibilité, dégagement de la perspective de l'axe majeur de pénétration, orienté sur le clocher de l'église de Saint-Astier |
|  | Gestion hydraulique à mettre en place (localisation indicative)   |





Extrait du plan de zonage  
après la Modification Simplifiée n°1 du PLU







Voie centrale (rue Gabrielle Chanel) et perspective sur l'église à la fin des travaux) en 2014



Voie centrale (rue Gabrielle Chanel) et perspective sur l'église aujourd'hui



Siège social et plateforme logistique de Beauty Success lors de son inauguration en septembre 2016

## Objet et motifs de la modification simplifiée n°4

Conformément à l'Orientation d'Aménagement de la zone 1AUYV du PLU de Saint-Astier, une perspective (ou cône de vue) a été créée sur l'église de Saint-Astier, par l'aménagement de la voie centrale de la zone (rue Gabrielle Chanel) et d'une noue paysagère.

De même l'article 1AUYV6 du règlement du PLU de Saint-Astier, prévoit d'implanter les constructions à une distance au moins égale à celle du bâtiment avec un minimum de 30 mètres depuis l'axe de cette voie.

Cette distance minimum constitue toutefois une contrainte majeure pour l'implantation des entreprises, cette contrainte venant s'ajouter à celle d'une zone archéologique de 8290 m<sup>2</sup> qui est inconstructible en l'état.

La présente Modification Simplifiée n°4 du PLU de Saint-Astier vise donc à ajuster l'article 1AUYV 6 du règlement du PLU de Saint Astier afin de réduire la distance minimum d'implantation des constructions de 30 à 20 mètres de l'axe de la voie centrale d'entrée de zone afin de faciliter l'implantation des entreprises. Il s'agit, notamment de permettre la construction d'un centre de formation pour les esthéticiennes du groupe Beauty Success et d'un laboratoire pour la création de produits cosmétiques.

Après vérification sur le terrain en présence de l'Architecte des Bâtiments de France (visite du 12/01/2017), cette modification ne devrait pas compromettre la perspective sur l'église de Saint-Astier, telle que prévue dans l'Orientation d'Aménagement de la zone 1AUYV.

## Modifications apportées au règlement

Il s'agit de modifier l'article 1AUYV 6 du PLU de Saint-Astier en faisant passer la distance minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie centrale de 30 mètres à 20 mètres. La modification figure en bleu italique dans la proposition ci-dessous :

### Article 1AUYV 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à celle du bâtiment avec un minimum de :

- 40 mètres de l'axe de la RD 6089,
- *20 mètres* depuis l'axe de la voie centrale d'entrée de zone (axe de la noue centrale), pour les secteurs 1AUYVa et 1AUYVb,
- 15 mètres de la limite périmétrique de la zone 1AUYV,
- 5 mètres des autres emprises publiques (voiries et espaces verts).

Pour les services publics ou d'intérêt collectif une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels.

## Recevabilité et incidences de la modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée du PLU de Saint-Astier respecte les points suivants :

- **Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,**

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le document d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur une intervention ponctuelle, qui ne modifie pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. Il s'agit d'un ajustement du règlement pour favoriser l'implantation d'entreprises, tout en préservant la perspective sur l'église de Saint-Astier telle que prévue dans les Orientations d'Aménagement du PLU.

- **Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**

Aucun EBC n'a été modifié dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée. Aucun périmètre pré-existant délimitant une zone agricole ou naturelle et forestière n'est touché.

- **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites,**

La modification simplifiée ne porte atteinte à aucune protection réglementaire sur les paysages, les milieux naturels ou les monuments, sites inscrits ou classés. La perspective sur l'église de Saint-Astier est préservée malgré la réduction de la distance entre les constructions et l'axe de la voie centrale de la zone.

- **Ne comporte pas de graves 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.**

La modification simplifiée ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où il s'agit d'un simple ajustement du règlement pour favoriser l'implantation d'entreprises, tout en préservant la perspective sur l'église de Saint-Astier telle que prévue dans les Orientations d'Aménagement du PLU.

La commune de Saint Astier est traversée par le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

Les préconisations de l'expertise sur le site Natura 2000 ont été prises en compte dans le PLU approuvé de Saint Astier et notamment sur le plan de zonage, excluant ainsi l'éventualité d'avoir des incidences notables sur l'environnement dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLU.

Les ajustements projetés dans le cadre de la Modification simplifiée n°4 du PLU sont purement réglementaires et ne modifie pas les périmètres de zone du PLU.

Le champ limité de la procédure de Modification simplifiée, codifié par les articles L.123-13 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, assure l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et dispense la procédure d'évaluation environnementale, conformément à l'avis émis par la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne par courrier en date du 14 novembre 2014.



Enfin, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- de changer les orientations du PADD, de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni 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 ;
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction de la zone naturelle, seule zone concernée par les modifications ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

... la modification est effectuée selon une procédure simplifiée.

# Département de la Dordogne



Isle Vern Salembre  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### COMMUNE DE SAINT-ASTIER

#### Dossier de Modification Simplifiée n°4

#### Pièce n°3 Règlement modifié (extraits)

| PROCEDURE                   | PRESCRIT   | PROJET ARRETE | APPROUVE   |
|-----------------------------|------------|---------------|------------|
| ELABORATION DU PLU          | 23/05/2002 | 29/06/2007    | 18/04/2008 |
| MODIFICATION N°1            |            |               | 30/01/2009 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 | 11/09/2014 |               | 18/12/2014 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 | 11/09/2014 |               | 18/12/2014 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 | 24/03/2016 |               | 06/10/2016 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 | 09/02/2017 |               | 26/09/2017 |





## CHAPITRE 8

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUYV

Cette zone recouvre des terrains naturels, destinés à être urbanisés à court et moyen terme.

Elle comprend différents secteurs :

- Secteur 1AUYVa, dédiée au regroupement des activités industrielles ou logistiques,
- Secteur 1AUYVb, dédiée au regroupement des activités artisanales prioritairement, voir de petites industries ou de logistique.
- Secteur 1AUYVc, dédiée au regroupement des activités tertiaires et des services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est destinée spécifiquement à l'implantation d'activités d'entreprises (industrie, locaux commerciaux, locaux artisanaux, bureaux, hôtellerie et tourisme) et des services publics ou d'intérêt collectif.

La ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée à Saint-Astier, est une zone créant une servitude de protection avec un règlement spécifique qui s'applique à la zone 1AUYV (cf. annexes).

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique (cf. annexes).

#### Rappels :

#### **I- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

#### **II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.



## **Article 1AUYV 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Pour les immeubles situés dans le périmètre de la ZPPAUP, le règlement particulier de la ZPPAUP est applicable.

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à celle du bâtiment avec un minimum de :

- 40 mètres de l'axe de la RD 6089,
- 20 mètres depuis l'axe de la voie centrale d'entrée de zone (axe de la noue centrale), pour les secteurs 1AUYVa et 1AUYVb,
- 15 mètres minimum de la limite périmétrique de la zone 1AUYV,
- 5 mètres minimum des autres emprises publiques (voiries et espaces verts).

Pour les services publics ou d'intérêt collectif une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels.

## **Article 1AUYV 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

— Pour les limites séparatives situées sur le périmètre de la zone 1AUYV :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à :

- pour le secteur 1AUYVa : 40 mètres,
- pour les secteurs 1AUYVb et 1AUYVc : 15 mètres

— Pour les autres limites séparatives (limites internes à la zone 1AUYV) :

Pour le secteur 1AUYVa : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 15 mètres,

Pour les secteurs 1AUYVb et 1AUYVc : les bâtiments peuvent être implantés :

- soit en limite séparative
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres