

Commune de

SAINT-CASTIN



PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - REGLEMENT

Approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 12 avril 2018.

Modifié par délibération du Conseil communautaire en date du 19 octobre 2023



Agence Publique de Gestion Locale - Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

TABLE DES MATIÈRES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	8
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions	8
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	9
SECTION 3 : Equipements et réseaux	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	15
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions	15
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	16
SECTION 3 : Equipements et réseaux	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	22
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions	22
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	23
SECTION 3 : Equipements et réseaux	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	28
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions	28
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	29
SECTION 3 : Equipements et réseaux	32

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-CASTIN.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU PLU À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenu dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :**

Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-26 du Code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- 2) D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles figurent les suivantes :**

Article L. 111-13 du Code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat."

Article L. 111-15 du Code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L.111-16 du Code de l'urbanisme portant sur l'utilisation de matériaux renouvelables :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L. 111-23 du Code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Article L. 421-6 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

Article L. 421-7 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

"A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

- 3) **En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions qui peuvent affecter les possibilités de construire, telles que les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols. Par ailleurs, les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, peuvent dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation.**

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :

▪ **La zone urbaine, zone U :**

Cette zone délimite les secteurs urbanisés de la commune, principalement à usage d'habitation individuelle ou pavillonnaire. Déjà bâtie, elle dispose d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions.

▪ **La zone à urbaniser AU :**

Cette zone est située dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine et fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le règlement.

Elle délimite des terrains destinés à assurer le développement du bourg et où les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

- **Les zones agricoles A**, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique.

Elles comprennent le secteur suivant :

- **AL**, qui délimite un secteur dédié à l'hébergement touristique

- **Les zones naturelles et forestières N**, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- **Ni**, qui délimitent des secteurs pouvant être affectées par un risque d'inondation par débordements de cours d'eau,
- **Nhe**, qui délimite l'actuel stade de foot.

ARTICLE 4 – EMBLEMES RESERVES

- 1) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :

DESIGNATION	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
1	Aménagement du carrefour de la RD 206 avec le chemin du presbytère	Commune
2	Élargissement à 10 m du chemin Drouca et aménagement du carrefour avec la RD 706	Commune
3	Élargissement à 10 m du chemin Darricau	Commune
4	Élargissement à 10 m d'emprise du chemin du Bédât et aménagement du carrefour avec la RD 206	Commune
5	Élargissement à 10 m d'emprise du chemin de Morlanne puis du chemin de Séguet	Commune
6	Élargissement à 10 m d'emprise du chemin Carrérot et aménagement du carrefour avec la RD 206	Commune
7	Élargissement à 10 m d'emprise du chemin Cami de Bach	Commune
8	Élargissement à 10 m d'emprise du chemin Lacrouts	Commune
9	Création d'un espace public avec parc de stationnement à l'arrière de la mairie et à proximité de l'école	Commune
10	Création d'un espace vert sur des vestiges médiévaux	Commune
11	Élargissement à 12 m d'emprise de la RD 706	Département
12	Aménagement de la RD 707	Département
13	Aménagement et sécurisation du carrefour entre les RD 706 et 707	Département

ARTICLE 5 – COUPES ET DEFRICHEMENTS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf exceptions.

ARTICLE 6 – MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Le long des cours d'eau non domaniaux une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur les fonds de plan IGN au 1/25000e depuis le haut du talus de la berge. Cette marge de recul vise la limitation de l'imperméabilisation des sols, des risques liés aux crues ou à l'érosion, la protection du patrimoine naturel des cours d'eau et la préservation des possibilités d'entretien des berges.

Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie, à l'exception des constructions nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du cours d'eau. Cette marge de recul devra notamment permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau.

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable 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. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction dans une direction différente de celle faisant éventuellement l'objet d'une règle du présent PLU, qu'ils aient pour effet un changement de destination de la construction ou non.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 6 mètres est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent 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 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions ou installations à destination agricole ;
- les constructions destinées à l'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les golfs ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination artisanale et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les constructions et installations d'intérêt collectif dans le cadre du projet de recalibrage de la RD 206 sont autorisés ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui y sont liés.

Les bâtiments à usage d'entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à condition qu'elle soit destinée aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 1 mètre).

U 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

U 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions.

L'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance autre de la voie est également possible, les extensions devant alors respecter la continuité du bâtiment principal.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- les vérandas, les pergolas, les marquises et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

U 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 m.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($D \geq H-3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

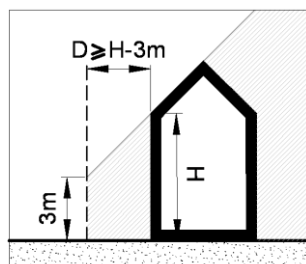


Schéma proposé à titre indicatif

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 3 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

U 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol¹ des constructions est limitée à 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

U 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture ou de l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

U 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

La pente du toit sera au minimum de 60% (hors coyaux traditionnels) pour les bâtiments destinés à l'habitation. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% des parties de bâtiment destinés à l'habitation comptabilisées dans l'emprise au sol.

Des pentes autres peuvent être autorisées pour :

¹ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- les extensions au bâtiment principal,
- et les annexes² de plus de 20 m² d'emprise au sol,

sans pouvoir être inférieures à 40%.

La toiture à pente est de forme simple, de 2 à 4 pans maximum, sauf pour les extensions accolées au bâtiment principal et les annexes qui pourront être à 1 pan.

▪ « ce qu'il faut privilégier »

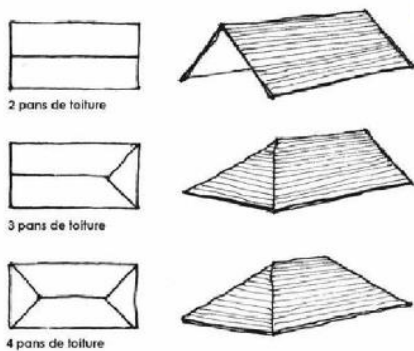


Schéma proposé à titre indicatif.

Privilégier les toitures aux formes simples. Cahier de préconisations de la Charte paysagère et de qualité urbaine de la CC du Pays de Morlaàs.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes d'ardoises naturelles ou de tuiles plates à petit module de couleur brun-rouge « vieilli » ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise).

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, ou de tôle ondulée, est interdit.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans le cas de toitures végétalisées.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles (ouvertures en pignon, lucarnes, châssis de toit, verrières) doivent faire partie de la composition de la façade. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

Les vérandas, les pergolas, les marquises, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de béton ou briques creuses doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Clôtures

Sur limite d'emprise publique, la clôture lorsqu'elle existe, ne pourra excéder 1,50 mètres et devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- maçonneries enduites en mur plein ou en soubassement, pierres apparentes, galets gris ou beige, éventuellement surmontées d'une grille, d'un grillage ou de lisses verticales et pouvant être doublé d'une haie mélangée composée d'essences locales. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre.

² Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

- d'une grille, d'un grillage ou de lisses verticales, doublé d'une haie mélangée composée d'essences locales.

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2.00 m.

Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint ou enduit en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

U 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m², accès compris.

Pour le moins, il doit être prévu :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- Une place de stationnement automobile par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ;
- Dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Pour les bâtiments de commerces ou de bureaux

- Une place pour 30 m² de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

U 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Il est exigé qu'au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet soit constituée de pleine terre³. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les toitures terrasses végétalisées (avec un minimum de 40 cm de terre végétale), les murs végétalisés, les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement perméables (végétalisés avec de la dalle gazon ou en remplissage minéral), de même que les emprises aménagées pour une circulation piétonne dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables, sont comptabilisées en espace de pleine terre.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales (noues, bassins...), doivent être végétalisés. Ils ne peuvent néanmoins être intégrés dans le pourcentage de pleine terre car ces structures ont un rôle de réservoir.

U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (soit intégration dans le plan de toiture, sans surélévation, soit posée à plat sur la couverture existante).

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

U 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de plate-forme minimale de 3,50 mètres pour les voies à sens unique et de 5 mètres pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

³ Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol et végétalisés, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations, dispositifs d'assainissement autonome...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Accès

L'accès correspond, soit à l'ouverture en limite de terrain (portail, porte de garage, porche) donnant directement sur la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit au cheminement y conduisant (bande de terrain ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

U 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisé dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc...). Les fossés enherbés existants doivent être maintenus.

Pour tout projet d'aménagement ou de construction générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place supérieure à 500 m² (voirie et parking compris), si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration, un système de stockage et de régulation des débits doit être prévu avec un débit de fuite de 3l/s/ha.

Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 6 mètres est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent 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.
- Les projets doivent être compatibles, le cas échéant, avec les orientations d'aménagements figurant au présent PLU.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions ou installations à destination agricole ;
- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les golfs ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions à destination artisanale et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques

prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à condition qu'elle soit destinée aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou enrochement importants (maximum 1 mètre) et les impacts visuels.

AU 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

AU 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- les vérandas, les pergolas, les marquises et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

AU 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 m.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($D \geq H-3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

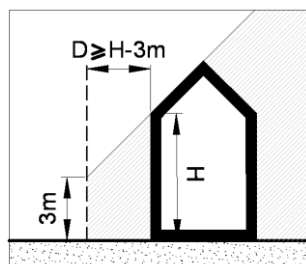


Schéma proposé à titre indicatif

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 3 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ des constructions est limitée à 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

AU 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture ou de l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

AU 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La pente du toit sera au minimum de 60% (hors coyaux traditionnels) pour les bâtiments destinés à l'habitation. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% des parties de bâtiment destinés à l'habitation comptabilisées dans l'emprise au sol.

Des pentes autres peuvent être autorisées pour :

- les extensions au bâtiment principal,
- et les annexes⁵ de plus de 20 m² d'emprise au sol,

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

⁵ Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment original, avec ou sans communication avec lui).

sans pouvoir être inférieures à 40%.

La toiture à pente est de forme simple, de 2 à 4 pans maximum, sauf pour les extensions accolées au bâtiment principal et les annexes qui pourront être à 1 pan.

▪ « ce qu'il faut privilégier »

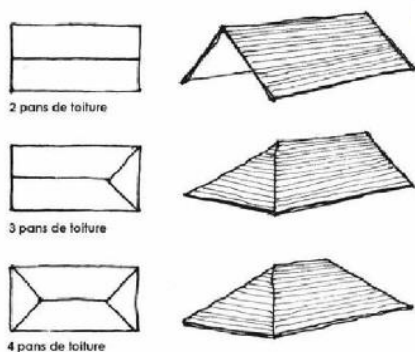


Schéma proposé à titre indicatif.

Privilégier les toitures aux formes simples. Cahier de préconisations de la Charte paysagère et de qualité urbaine de la CC du Pays de Morlaàs.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes d'ardoises naturelles ou de tuiles plates à petit module de couleur brun-rouge « vieilli » ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise).

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, ou de tôle ondulée, est interdit.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans le cas de toitures végétalisées.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles (ouvertures en pignon, lucarnes, châssis de toit, verrières) doivent faire partie de la composition de la façade. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

Les vérandas, les pergolas, les marquises, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de béton ou briques creuses doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Clôtures

Sur limite d'emprise publique, la clôture lorsqu'elle existe, ne pourra excéder 1,50 mètres et devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- maçonneries enduites en mur plein ou en soubassement, pierres apparentes, galets gris ou beige, éventuellement surmontées d'une grille, d'un grillage ou de lisses verticales et pouvant être doublé d'une haie mélangée composée d'essences locales. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre.

- d'une grille, d'un grillage ou de lisses verticales, doublé d'une haie mélangée composée d'essences locales.

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2.00 m.

Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint ou enduit en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

AU 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m², accès compris.

Pour le moins, il doit être prévu :

Pour les constructions destinées à l'habitation

- Une place de stationnement automobile par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ;
- Dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Pour les bâtiments de commerces ou de bureaux

- Une place pour 30 m² de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

AU 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Il est exigé qu'au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet soit constituée de pleine terre⁶. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les toitures terrasses végétalisées (avec un minimum de 40 cm de terre végétale), les murs végétalisés, les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement perméables (végétalisés avec de la dalle gazon ou en remplissage minéral), de même que les emprises aménagées pour une circulation piétonne dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables, sont comptabilisées en espace de pleine terre.

⁶ Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol et végétalisés, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations, dispositifs d'assainissement autonome...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales (noues, bassins...), doivent être végétalisés. Ils ne peuvent néanmoins être intégrés dans le pourcentage de pleine terre car ces structures ont un rôle de réservoir.

AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (soit intégration dans le plan de toiture, sans surélévation, soit posée à plat sur la couverture existante).

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de plate-forme minimale de 3,50 mètres pour les voies à sens unique et de 5 mètres pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

Accès

L'accès correspond, soit à l'ouverture en limite de terrain (portail, porte de garage, porche) donnant directement sur la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit au cheminement y conduisant (bande de terrain ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisé dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc...). Les fossés enherbés existants doivent être maintenus.

Pour tout projet d'aménagement ou de construction générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place supérieure à 500 m² (voirie et parking compris), si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration, un système de stockage et de régulation des débits doit être prévu avec un débit de fuite de 3l/s/ha.

Autres réseaux

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'électricité, de téléphone et numériques doivent être réalisés en souterrain.

AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 6 mètres est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent 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 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur AL, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
- les constructions et installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place sont autorisées, à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
- les aires naturelles de camping et les campings soumis à déclaration, à condition d'être liés à l'activité agricole,
- les habitations des personnes, à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et qu'elles soient situées à proximité du corps de ferme : 150 mètres maximum,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et dès lors qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux constructions autorisées ;
- les constructions d'ouvrages électriques à Haute et très Haute tension, la maintenance et la modification des lignes HTB existantes,
- les constructions et installations d'intérêt collectif dans le cadre du projet de recalibrage de la RD 206 sont autorisés ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui y sont liés.

A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont également autorisés dans l'ensemble de la zone :

- le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés dans les documents graphiques du PLU et en vue des destinations suivantes : habitation, hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme-auberge) ou hébergement de salariés agricoles, bureaux et activités de service où s'effectue de l'accueil de clientèle.

- l'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 200 m² d'emprise au sol au total,
- les annexes des bâtiments d'habitation existants à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 30 m du bâtiment principal et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, l'emprise au sol sur l'unité foncière ne devant pas dépasser 250 m².

Dans le secteur AL, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les terrains de camping aménagés et leur piscine collective. Dans ce cadre, les habitations légères de loisirs et les constructions nécessaires au fonctionnement du camping sont autorisées, sous réserve du respect du cadre naturel et dans la limite de 700 m² de surface de plancher.

A 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

A 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées comme suit:

Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente de celle prévue aux alinéas précédents pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension ou les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments existants déjà implantés à une distance moindre de la voie, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- les vérandas, les pergolas, les marquises et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages d'électricité HTB (tension > 50 kv), faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes en annexe.

A 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($D \geq H-3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

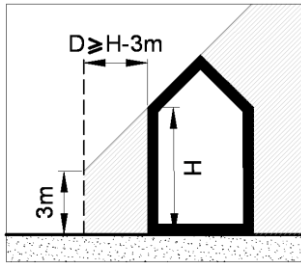


Schéma proposé à titre indicatif

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages d'électricité HTB (tension > 50 kv), faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes en annexe.

A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

A 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AL, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 6% de la surface de l'unité foncière.

A 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone, excepté en secteur AL :

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture ou de l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit et 4 m pour les pignons.

Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, ...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages d'électricité HTB (tension > 50 kv), faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes en annexe.

Sur le secteur AL :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage. Pour les cabanes dans les arbres, le cas échéant, la hauteur est calculée à partir de la base de la construction.

A 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dispositions pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :**

Toitures

La pente du toit sera au minimum de 60% (hors coyaux traditionnels) pour les bâtiments destinés à l'habitation. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment destinés à l'habitation comptabilisées dans l'emprise au sol⁷. Des pentes autres peuvent être autorisées pour les extensions au bâtiment principal et les annexes⁸, sans pouvoir être inférieures à 40%.

La toiture à pente est de forme simple, de 2 à 4 pans maximum, sauf pour les extensions accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

▪ « ce qu'il faut privilégier »

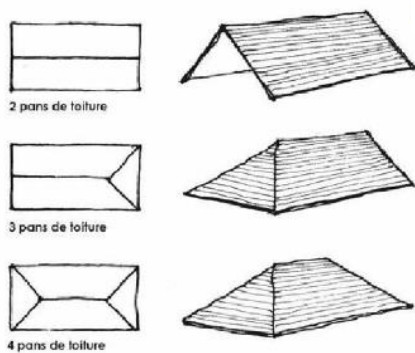


Schéma proposé à titre indicatif.

Privilégier les toitures aux formes simples. Cahier de préconisations de la Charte paysagère et de qualité urbaine de la CC du Pays de Morlaàs.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes d'ardoises naturelles ou de tuiles plates à petit module de couleur brun-rouge « vieilli » ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise).

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, ou de tôle ondulée, est interdit.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles (ouvertures en pignon, lucarnes, châssis de toit, verrières) doivent faire partie de composition de la façade. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

Les vérandas, les pergolas, les marquises, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de béton ou briques creuses doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

⁷ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

⁸ Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment original, avec ou sans communication avec lui).

Clôtures

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. Seuls sont autorisés les grillages à maille large ou les clôtures à fils superposés, pouvant être doublés d'une haie mélangée composée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

- **Dispositions pour les constructions destinées aux activités :**

La couleur des matériaux de couverture sera choisie dans des teintes brun, rouge vieilli ou d'ardoises naturelles.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés ou en matériaux composites, ... est interdit.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

- **Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante**

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

A 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Sur le secteur AL

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

Pour l'application de la présente règle, il est exigé sur l'unité foncière une place par chambre, par emplacement de camping, par résidence mobile, par habitation légère de loisir ou par caravane, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention.

A 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation faisant appel aux essences locales.

A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

A 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

A 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisé dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....). Les fossés enherbés existants doivent être maintenus.

Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 6 mètres est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent 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 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Ni, seul sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures.
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau.

Hors secteurs Ni, dans l'ensemble de la zone, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les aménagements et équipements légers de loisirs (cheminements doux, tables de pique-nique,...),
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les abris de pâture, sans fondations et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux constructions autorisées.

A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont également autorisés dans l'ensemble de la zone (hors secteurs Ni) :

- le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés dans les documents graphiques du PLU et en vue des destinations suivantes : habitation, hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme-auberge) ou hébergement de salariés agricoles, bureaux et activités de service où s'effectue de l'accueil de clientèle.
- l'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition de ne pas créer de logements supplémentaires et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 200 m² d'emprise au sol au total,

- les annexes des bâtiments d'habitation existants à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 30 m du bâtiment principal et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, l'emprise au sol sur l'unité foncière ne devant dépasser 250 m².

Dans le secteur Nhe :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité de sports et loisirs.

N 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

N 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées comme suit:

Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente de celle prévue aux alinéas précédents pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension ou les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments existants déjà implantés à une distance moindre de la voie, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- les vérandas, les pergolas, les marquises et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

N 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($D \geq H-3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

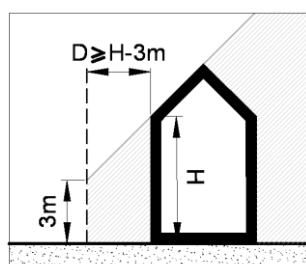


Schéma proposé à titre indicatif

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

N 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nhe, l'emprise au sol totale des constructions édifiées ne peut excéder 5% de la surface de l'unité foncière.

N 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture ou de l'acrotère et 10 mètres au faitage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit et 4 m pour les pignons.

Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, ...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale.

N 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dispositions pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :**

Toitures

La pente du toit sera au minimum de 60% (hors coyaux traditionnels) pour les bâtiments destinés à l'habitation. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment destinés à

l'habitation comptabilisées dans l'emprise au sol⁹. Des pentes autres peuvent être autorisées pour les extensions au bâtiment principal et les annexes¹⁰, sans pouvoir être inférieures à 40%.

La toiture à pente est de forme simple, de 2 à 4 pans maximum, sauf pour les extensions accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

▪ « ce qu'il faut privilégier »

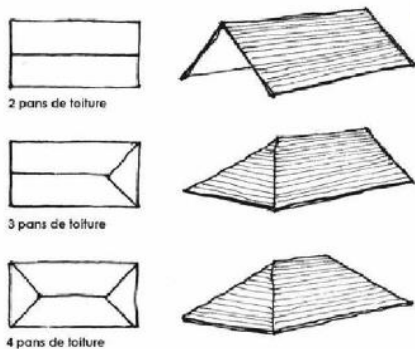


Schéma proposé à titre indicatif.

Privilégier les toitures aux formes simples. Cahier de préconisations de la Charte paysagère et de qualité urbaine de la CC du Pays de Morlaàs.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes d'ardoises naturelles ou de tuiles plates à petit module de couleur brun-rouge « vieilli » ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise).

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, ou de tôle ondulée, est interdit.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles (ouvertures en pignon, lucarnes, châssis de toit, verrières) doivent faire partie de composition de la façade. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

Les vérandas, les pergolas, les marquises, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de béton ou briques creuses doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Clôtures

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. Seuls sont autorisés les grillages à maille large ou les clôtures à fils superposés, pouvant être doublés d'une haie mélangée composée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

⁹ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

¹⁰ Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

- **Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante**

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

N 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

N11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome est autorisé dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....). Les fossés enherbés existants doivent être maintenus.

Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.