P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

BUROS

4

Règlement

DOSSIER APPROBATION
Juin 2017

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	29/03/2006	**13/05/2015**	**10/02/2016**	**30/12/2016 au 30/01/2017**	

A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g.
urbaniste o.p.q.u.
architecte du patrimoine
C. Barroso ingénieur agronome écologue

SOMMAIRE DU REGLEMENT

REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.

PREAMBULE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **4**

TITRE II - DISPOSIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1	**ZONE UB**		**9**
Chapitre 2	**ZONE UD**		**16**
Chapitre 3	**ZONE UY**		**24**

TITRE III - DISPOSIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

Chapitre 1	**ZONE 2AU**	**Secteur 2AUa**	**30**
		Secteur 2AUb	
		Secteur 2AUc	

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1	**ZONE A**	**Secteur Aa**	**33**

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1	**ZONE N**	**Secteur NL**	**40**

REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE.

Intitulé P.L.U.

Art		*CARACTERE DE LA ZONE*
1		OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
2		OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3		CONIDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
4		CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
5		SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLES EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
6	***REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE***	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	***REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE***	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8		IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9		EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10		HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11		ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)
12		OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
13		OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
14		COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Article sans objet depuis la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
15		Articles ajoutés Loi Grenelle 2 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
16		OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont les constructions, à destination de :

- ***habitation,***
- ***hébergement hôtelier***
- ***bureaux***
- ***commerce***
- ***artisanat***
- ***industrie***
- ***exploitation agricole ou forestière***
- ***fonction d'entrepôt***
- ***constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif***

Destinations	***Liste non exhaustive des activités concernées***
Habitation	Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes Catégories de logements et leurs annexes. Cette destination comprend les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises...C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service La présentation directe au public constitue une activité prédominante
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, garage, etc.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins d'un tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts
services publics et d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire une intérêt collectif

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du Code de l'Urbanisme (Code de l'Urbanisme), ainsi que les garages collectifs de caravanes,
c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments.

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.
Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.
Lotissements (article L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti

4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.
Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables. Les annexes sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation; ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale ; une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe. Une annexe est de petite taille ; elle peut être affectée au garage, à l'abri de jardin ou le chais, l'atelier, un local technique (piscine, chaufferie) dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement ; leur taille et leur implantation peuvent être fixées au règlement de la zone pour des motifs de protection des paysages.

5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie hors tout à la surface du terrain non comprises les cessions gratuites éventuelles, Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire : c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.
L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » Art R420-1 du Code de l'Urbanisme. 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 (Décret du 27 février 2014).
Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

7 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

7-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .
Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.
Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

7-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L130 du C.U. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme espaces verts protégés** (article L123-1-5-III-2 du CU) dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

7-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :
- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

8-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.
L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.
L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.
8-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental.

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).
- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
    - elle doit avoir une fonction collective,
    - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
    - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés n'excluent pas, depuis la loi S.R.U, les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales. Ils permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, cultuels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.
Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.O.S (Conseil d'Etat - 9 mars 1990).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- ***industrie***
- ***exploitation agricole ou forestière***
- ***fonction d'entrepôt***

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et des occupations et utilisation du sol suivantes :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m²,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement et voiries

Le long des cours d'eau indiqués au plan par un trait bleu, les constructions et clôtures doivent respecter un recul d'au moins 8m par rapport à l'axe du cours d'eau. Les clôtures situées dans l'emprise des zones inondables repérées au plan doivent assurer le libre écoulement des eaux.

Dans les zones inondables et les zones sensibles à la remontée des nappes *(cf. georisque.fr)* il pourra être interdit les caves et sous-sols enterrés.

Pour être constructible le terrain couvert par une ***orientation d'aménagement*** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.
Les voies dont la destination est de revenir dans le domaine public ne peuvent être envisagées en impasse sauf pour des raisons techniques empêchant toute autre disposition
Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement
Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3 – Eaux pluviales
Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.
Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.
Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un ouvrage de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha
En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)
Les réseaux sont ensevelis.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées ***à une distance minimale de :***

- ***5m*** de l'alignement des routes départementales
- ***en limite ou à un minimum de 5m*** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autre voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises projetées (dans le cas d'emplacements réservés portés sur le plan de zonage par exemple)

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

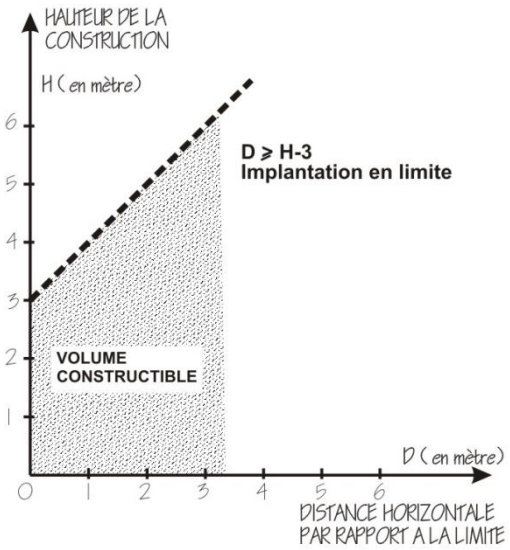
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès)
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Si le recul est rendu nécessaire par le relief, l'adaptation à la voie, la présence d'un espace boisé classé, notamment

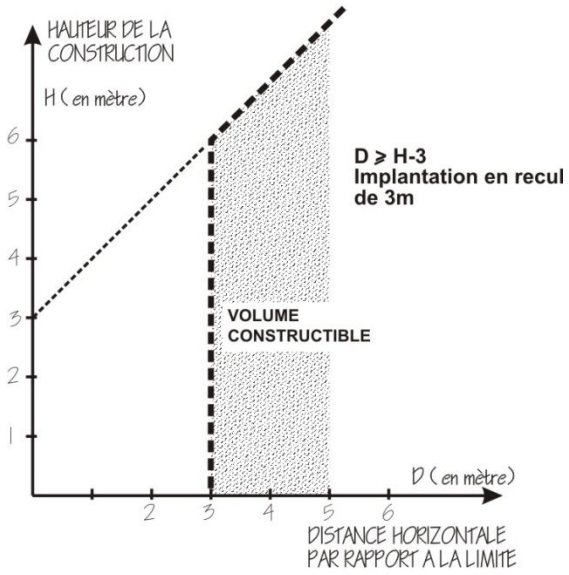
ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives –

Les constructions doivent s'implanter ***sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait*** des limites séparatives en respectant les règles suivantes :

- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m (L≥ h-3), avec un **recul de 3m au minimum**.
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée



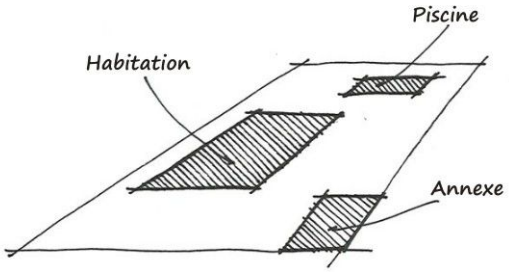


ARTICLE UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à un minimum de 2 m.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions -

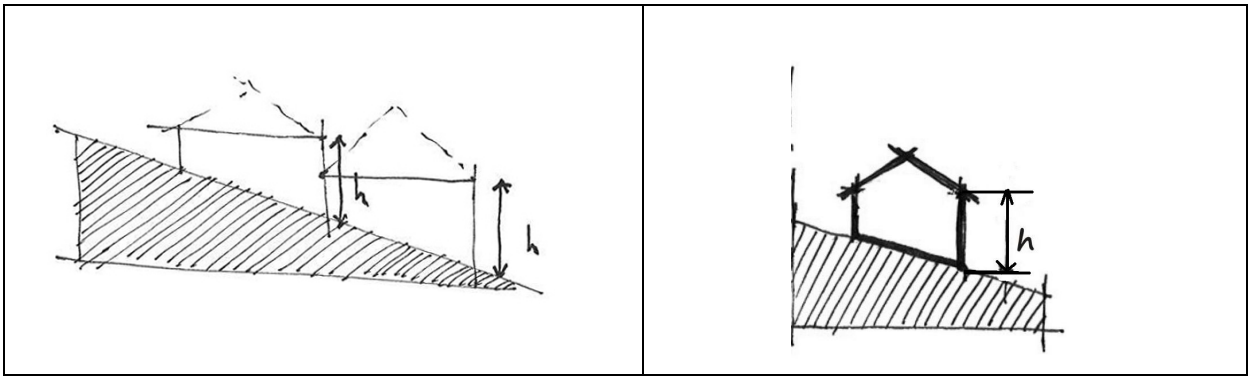
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière *(l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties : habitation principales + annexes+ piscine)*



Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments d'intérêt collectif

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder ***7m00 à l'égout du toit***
La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction



Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments d'intérêt collectif

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Volumes
D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.
Pour les extensions des constructions existantes, ainsi que pour les annexes (garage, abri de jardin, etc…) les caractéristiques de la construction principale existante pourront être reconduites afin d'assurer l'homogénéité de l'ensemble.

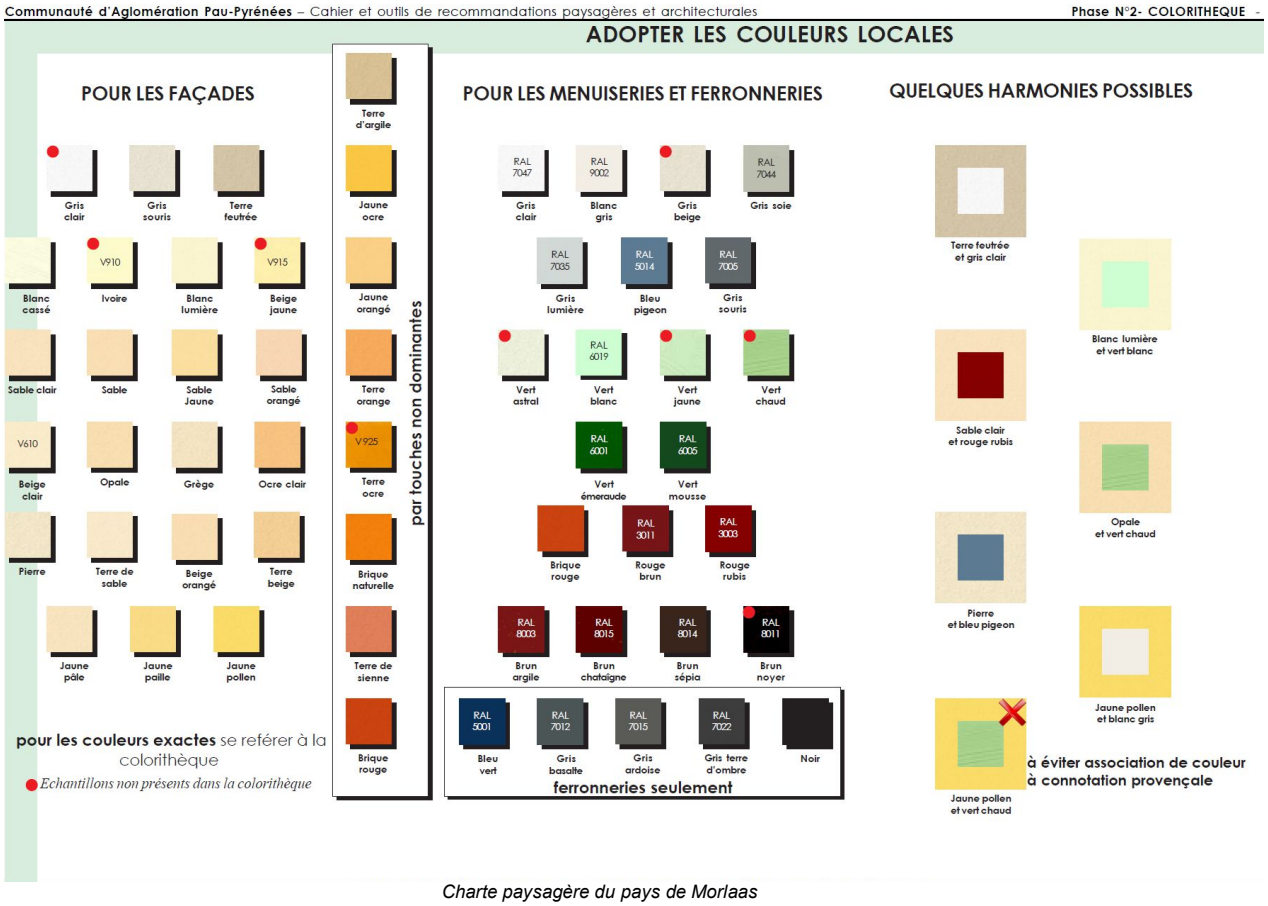
Les façades
Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
Le nombre de couleurs est limité à deux (hors menuiseries et ferronneries)
Cf. palette de couleur en mairie
Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.

Les toitures
Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) dépassant 20m² auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront au minimum 80% de l'ensemble de la toiture de l'habitation (hors annexe).
Pour les extensions ou réhabilitations des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) existantes au jour de l'approbation du PLU, les pentes des toitures pourront avoir un pourcentage moins important pour des considérations techniques liées à la construction d'origine.

Les couvertures des toits en pente des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) de 60% mini et dépassant 20m², seront réalisées en tuiles de terre cuite ou en ardoises ou en métal. Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale, en excluant les tuiles présentant de forts reliefs (tuile canal par exemple). Les couleurs claires sont exclues.
Dans le cas des extensions et des réfections de toitures existantes, le matériau d'origine pourra être repris.
Les couleurs des matériaux de couvertures utilisés pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin, etc..) , et toutes les autres constructions seront traditionnelles (noir pour les ardoise, ou bleu ardoise, brun, rouge vieilli ou brun vieilli pour les tuiles). La couleur sera homogène.

Si la conception du bâtiment intègre des dispositifs qui favorisent une construction économe en énergie (toiture végétalisée, énergie solaire) , tout en ne dénaturant pas le site sur lequel elle est implantée, les dispositifs concernant les pentes des toitures peuvent ne pas être appliqués.

Clôtures :
Les clôtures sur espace public sont soit d'un mur bahut maçonné (de 80cm de haut maximum) surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage ou claustra bois, soit un simple grillage toute hauteur. L'idée est de laisser une certaine transparence et de ne pas occulter complétement la vue entre les espaces pour éviter le cloisonnement. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.
Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre.
Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m de haut. Elles ne doivent pas occulter totalement la vue entre espace public et espace privé. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.



Charte paysagère du pays de Morlaas

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

1 - Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2 - Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et Hôtels :
Une place pour 80 m2 de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Commerces, Bureaux :
Le stationnement sur les espaces publics est admis

Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Lotissement :
Une demi-place par lot de lotissement prévu sur les espaces communs ou publics.

3 - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.
4 - Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Les boisements, alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan comme «éléments du paysage» , repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts (à raison de 1 arbre minimum pour 4 places)
Pour toutes opérations d'urbanisation s'il existe des espaces libres communs (lotissement,...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine constructible. Ces espaces libres seront d'un seul tenant et formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.
Les parties de terrain non construites (hors circulation et stationnement) doivent être végétalisées et comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

En zone ***UB***, plus de ***30% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée.***

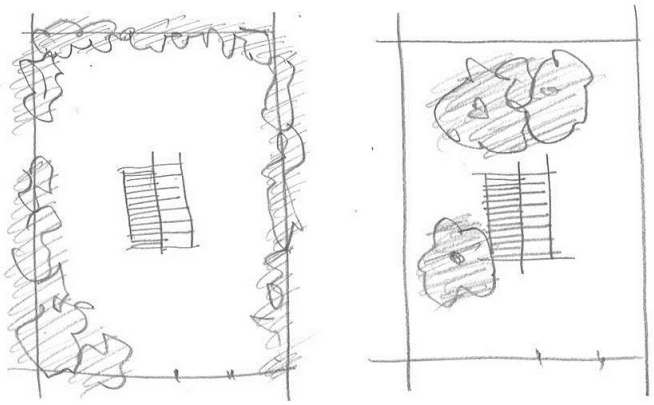


Illustration de l'intention de végétalisation :
sur la gauche, espaces résiduels servant de calcul à la superficie végétalisée : ***situation à éviter***
sur la droite un parti d'aménagement végétal cohérent ***à valoriser***

La surface végétalisée *comprend : gazon, arbres, haies, plantations etc…Ne comprend pas : toitures végétalisées, murs végétalisés, aires de stationnement, aires de circulation automobiles, par exemple.*

Modification de la forme des terrains : les déblais supérieurs à 3m et les remblais supérieurs à 2m sont interdits en dehors de l'emprise bâtie ou des talus anti-bruits.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- ***industrie***
- ***exploitation agricole ou forestière***
- ***fonction d'entrepôt***

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

Dans les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L 151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et des occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m² ,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement et voiries
- les systèmes d'assainissement autonomes

Le long de la canalisation de transport de gaz qui traverse la commune dans la plaine du Pont Long, les projets devront être compatibles avec les préconisations (DREAL, TOTAL, DRIRE)

Le long des cours d'eau indiqués au plan par un trait bleu, les constructions et clôtures doivent respecter un recul d'au moins 8 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Les clôtures situées dans l'emprise des zones inondables repérées au plan doivent assurer le libre écoulement des eaux.

Dans les zones inondables et les zones sensibles à la remontée des nappes *(cf. georisque.fr)* il pourra être interdit les caves et sous-sols enterrés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.
Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

ARTICLE UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité
L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes conformément notamment à l'arrêté du 07/09/09, modifié par celui du 07/03/12, avec avis du SPANC de la CCNEB. A noter que pour des perméabilités inférieures à 10 mm/h, seul le rejet en milieu hydraulique superficiel permanent (cours d'eau) pourra être autorisé, sous conditions (étude spécifique démontrant qu'aucune autre solution n'est possible, rejet immergé, etc ...) et conformément à l'Arrêté préfectoral du 26/05/11."

3 – Eaux pluviales
Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.
Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.
Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un ouvrage de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.
Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha
En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)
Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Il n'est pas fixé de règle. Toutefois, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées ***à une distance minimale de :***

- ***5m*** de l'alignement des routes départementales
- ***En limite ou à 5m minimum*** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autre voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises projetées (dans le cas d'emplacements réservés portés sur le plan de zonage par exemple)

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès)
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Si le recul est rendu nécessaire par le relief, l'adaptation à la voie, la présence d'un espace boisé classé, notamment

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

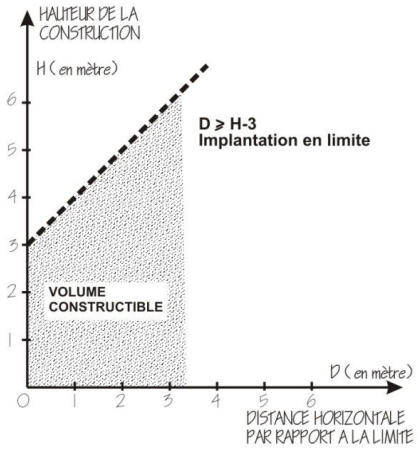
ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives –

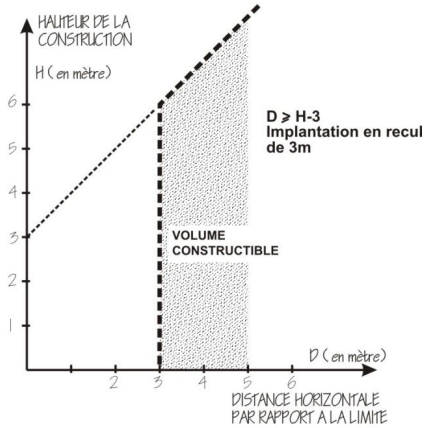
Les constructions doivent s'implanter ***sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait de 3m minimum*** des limites séparatives en respectant les règles suivantes :

- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m (L$\geq$ h-3), avec un recul de 3m au minimum.
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.
- Sur les zones UD situées sur les coteaux l'implantation des constructions doit tenir compte des constructions existantes à proximité afin d'éviter de créer des barrières visuelles depuis la voie publique. Une alternance de pleins et de vides pourra être imposée.

Une bande inconstructible de 6m de part et d'autre des cours d'eau sera préservée.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée



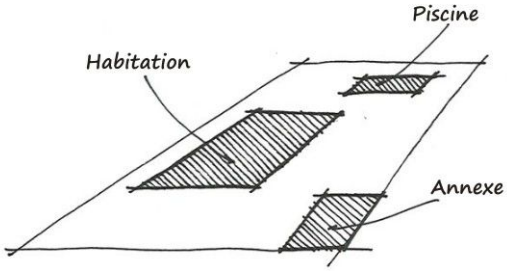


ARTICLE UD 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à un minimum de 2 m

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions -

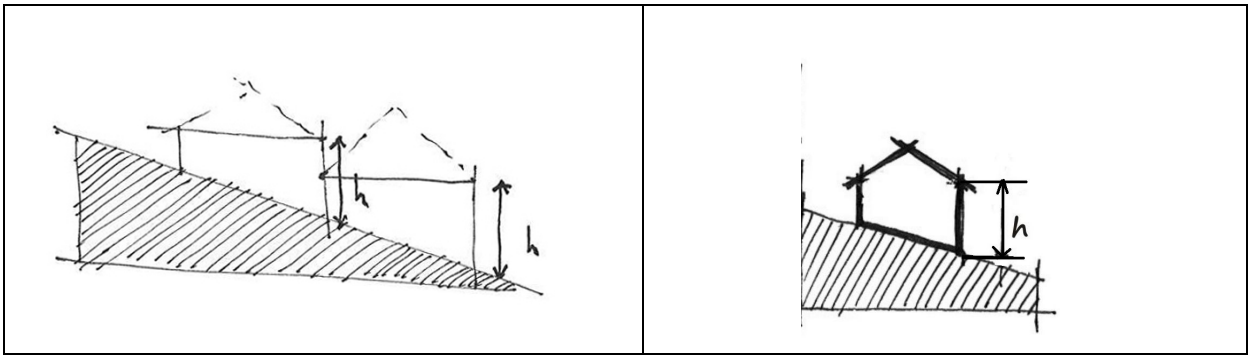
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **20%** de la superficie de l'unité foncière *(l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties : habitation principales + annexes+* piscine*)*



Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments d'intérêt collectif

ARTICLE UD 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 7***m00 à l'égout du toit***
La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction



Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments d'intérêt collectif

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Volumes
D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.
Pour les extensions des constructions existantes, ainsi que pour les annexes (garage, abri de jardin, etc…) les caractéristiques de la construction principale existante pourront être reconduites afin d'assurer l'homogénéité de l'ensemble.

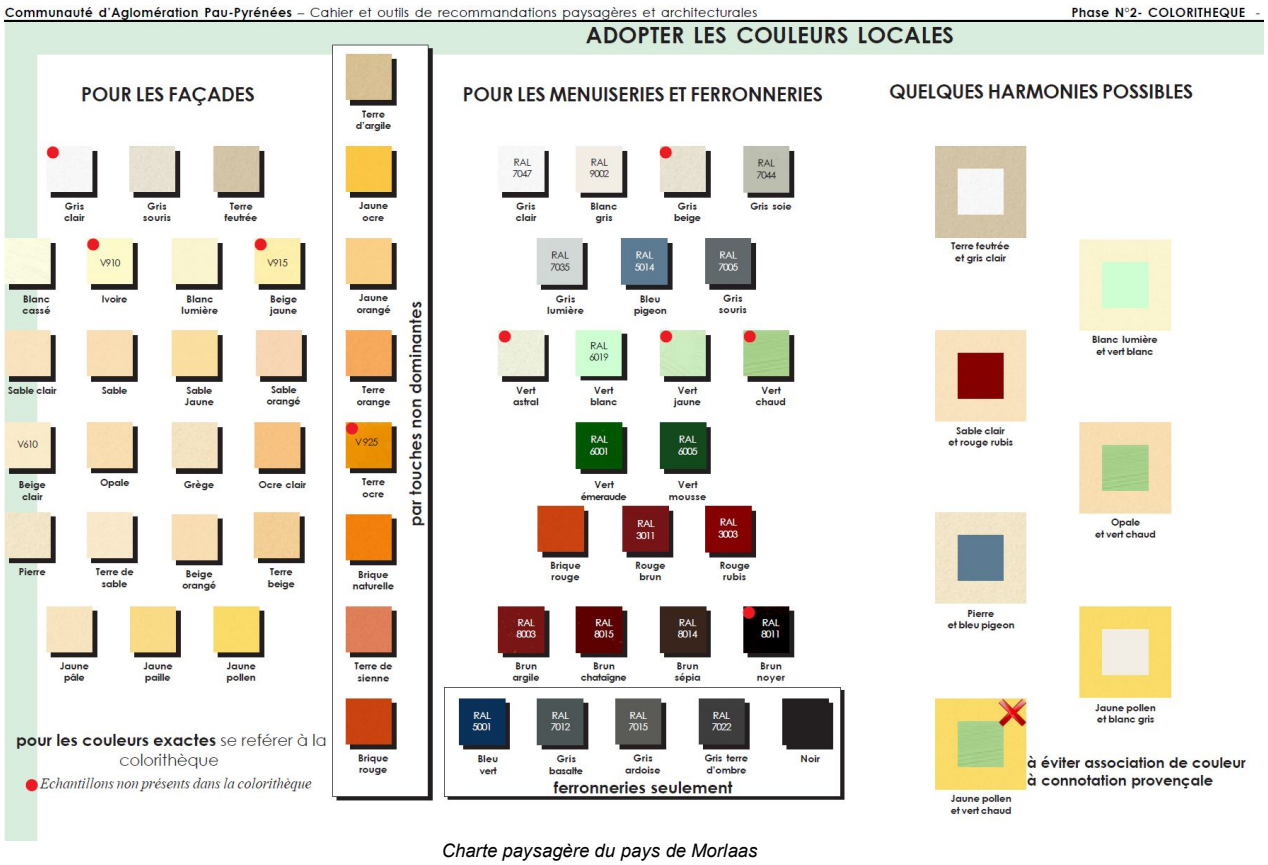
Les façades
Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
Le nombre de couleurs est limité à deux (hors menuiseries et ferronneries)
Cf. palette de couleur en mairie
Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.

Les toitures
Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront au minimum 80% de l'ensemble de la toiture de l'habitation (hors annexe).
Pour les extensions ou réhabilitations des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m², existantes au jour de l'approbation du PLU, les pentes des toitures pourront avoir un pourcentage moins important pour des considérations techniques liées à la construction d'origine.

Les couvertures des toits en pente des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) de 60% mini et dépassant 20m², seront réalisées en tuiles de terre cuite ou en ardoises ou en métal. Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale, en excluant les tuiles présentant de forts reliefs (tuile canal par exemple). Les couleurs claires sont exclues.
Dans le cas des extensions et des réfections de toitures existantes, le matériau d'origine pourra être repris.
Les couleurs des matériaux de couvertures utilisés pour les constructions à usage d'habitation , leurs annexes (garage, abri de jardin, etc..) , et toutes les autres constructions seront traditionnelles (noir pour les ardoises, ou bleu ardoise, brun, rouge vielli ou brun vieilli pour les tuiles). La couleur sera homogène.

Si la conception du bâtiment intègre des dispositifs qui favorisent une construction économe en énergie (toiture végétalisée, énergie solaire) , tout en ne dénaturant pas le site sur lequel elle est implantée, les dispositifs concernant les pentes des toitures peuvent ne pas être appliqués.

Clôtures :
Les clôtures sur espace public sont soit d'un mur bahut (de 80cm de haut maximum) surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, soit un simple grillage toute hauteur. L'idée est de laisser une certaine transparence et de ne pas occulter complétement la vue entre les espaces pour éviter le cloisonnement. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.
Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.
Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80m. Elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont proscrites. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.



Charte paysagère du pays de Morlaas

ARTICLE UD 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

1 - Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2 - Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et Hôtels :
Une place pour 80 m2 de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Commerces, Bureaux :
Une place pour 30 m2 de plancher.

Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Lotissement :
Une demi-place par lot de lotissement prévu sur les espaces communs.

3 - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.
4 - Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE UD 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Les boisements, alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan comme «éléments du paysage» , repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Des plantations peuvent être imposées pour des parking non couverts (à raison de 1 arbre minimum pour 4 places)
Pour toutes opérations d'urbanisation s'il existe des espaces libres communs (lotissement,...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine constructible. Ces espaces libres seront d'un seul tenant et formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées et comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.
En zone ***UD***, plus de ***60% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée*** et au moins ***50% soit constitué de pleine terre***

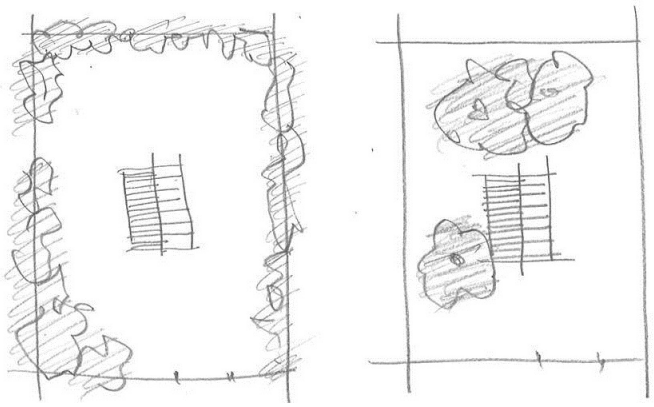


Illustration de l'intention de végétalisation :
sur la gauche, espaces résiduels servant de calcul à la superficie végétalisée : situation à éviter
sur la droite un parti d'aménagement végétal cohérent à valoriser

La surface végétalisée *comprend : gazon, arbres, haies, plantations etc…Ne comprend pas : toitures végétalisées, murs végétalisés, aires de stationnement, aires de circulation automobiles, par exemple.*

La pleine terre représente la non imperméabilisation du sol. Aucun élément ne doit empêcher l'eau de s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Un espace de pleine terre ne doit être le support d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains).
Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre ; ainsi que les bassins de rétention souterrains constitués par un ouvrage.

Modification de la forme des terrains : les déblais supérieurs à 3m et les remblais supérieurs à 2m sont interdits en dehors de l'emprise bâtie ou des talus anti-bruits.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE UD 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UD 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UY

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- ***habitation, sauf logement de gardiennage***
- ***exploitation agricole ou forestière***
- ***hébergement hôtelier***
- ***carrières***
- ***terrains de camping***
- ***stationnement des caravanes***
- ***création de caves et garages enterrés***

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- ***Le logement de gardiennage*** lié et nécessaire aux activités et aux bâtiments d'exploitations de l'entreprise doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 80m² de surface de plancher
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Le long de la canalisation de transport de gaz qui traverse la commune dans la plaine du Pont Long, les projets devront être compatibles avec les préconisations (DREAL, TOTAL, DRIRE)

Dans les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L 151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages publics ainsi que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de revêtir les sols ou de les imperméabiliser.

Le long des cours d'eau indiqués au plan par un trait bleu, les constructions et clôtures doivent respecter un recul d'au moins **8 m** par rapport à l'axe du cours d'eau. Les clôtures situées dans l'emprise des zones inondables repérées au plan doivent assurer le libre écoulement des eaux.

Dans les zones inondables et les zones sensibles à la remontée des nappes *(cf. georisque.fr)* il pourra être interdit les caves et sous-sols enterrés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

. Défense contre l'incendie,
. Protection civile,
. Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ; l'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE UY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable
- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3- Eaux pluviales
- Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.
- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.
Le débit de fuite doit être au plus de de 3l/sec/ha
En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)
Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées ***en recul par rapport à l'alignement à une distance minimale de :***

- ***5m*** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises projetées (dans le cas d'emplacements réservés portés sur le plan de zonage par exemple)

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **en retrait des limites séparatives,** et dans ce cas **à 3m au moins.**

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 5 mètres (L=H – 5) ou de 3 mètres si la limite séparative constitue une limite de zone (L=H-3).

Un dépassement de 1m maximum de la hauteur autorisée au titre des alinéa précédents peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Tableau des concordances	*Implantation de la construction*	*Hauteur maximum de la construction*	
En limite	0 m	3 m	
Distance minimale 3 m	à 4 m à 5 m à 6 m à 7 m à 8 m etc…	7 m 8 m 9 m 10 m 11 m	L = H – 3m

Tableau des concordances	*Implantation de la construction*	*Hauteur maximum de la construction*	
En limite	0 m	5 m	
Distance minimale 5 m	à 5 m à 6 m à 7 m etc…	10m 11m 12m	L = H – 5m

ARTICLE UY 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance de 5m00 est imposée entre les constructions non contiguës, .

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50%

ARTICLE UY 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder ***9.00m à l'égout du toit***
La limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels (*exemple : cheminée, tour technique, etc…)*

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les 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.

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2m de hauteur

Aspect des constructions :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Les matériaux laissés nus alors qu'ils sont destinés à être enduits ou revêtus tels que parpaings de ciment, béton banché, etc. , en particulier sur les pignons aveugles en limite séparative, sont prohibés.

Aucun dépôt extérieur ne pourra être effectué sur les parcelles entre le bâtiment et la voie publique principale, les dépôts devront être réalisés sur les parties arrières

Coloration :

Les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

- Couleur des portails : verte ou dans la gamme des beiges, marrons ou gris
- Coffrets, compteurs, boîtes aux lettres intégrés dans le même bâti proche de l'entrée
- Enseignes : enseignes spéciales adaptées à l'architecture du bâtiment et soumis à déclaration

ARTICLE UY 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

1 - Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Nombre de places de stationnement :

Habitat	Deux places par logement
Etablissement d'enseignement	Une place par classe et une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
Hébergement hôtelier, établissements de soins, et résidences de service.	Une place pour 80 m² de plancher avec un minimum d'une pour une chambre d'hôtel ou unité d'accueil.
Commerce, services	Une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une par commerce
Bureaux	Une place pour 20 m² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau.
Atelier industriel, artisanat	Une place pour 50 m² de plancher, avec un minimum de deux.
Entrepôts , stockage	Une place pour 100m² de plancher
Equipements culturels, sportifs sociaux	Une place pour 40 m² de surface

2- Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE UY 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre à raison de 1 arbre pour **3** places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UY 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UY 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

Zone 2AUY

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Différents secteurs sont définis :

- Secteur 2AUb à destination mixte de logements, commerces, services, équipements
- Secteur 2AUc à destination mixte de logements, commerces, services, équipements

Cette ouverture interviendra, en principe à moyen/long terme, par la ***modification du Plan Local d'Urbanisme*** *pour le secteur* ***2AUb,*** *après une étude d'urbanisation et du programme d'équipements pour la viabilité et les réseaux et à* ***révision du PLU*** *pour les secteurs* ***2AUc****.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 1 –LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ***habitation,***
- ***hébergement hôtelier***
- ***bureaux***
- ***commerce***
- ***artisanat***
- ***industrie***
- ***exploitation agricole ou forestière***
- ***fonction d'entrepôt***

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

Pour être constructible le terrain couvert par une ***orientation d'aménagement*** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

En secteur 2AUb, il sera requis un minimum de ***10% de logements locatifs sociaux*** sur le nombre total de logements lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Le long de la canalisation de transport de gaz qui traverse la commune dans la plaine du Pont Long, les projets devront être compatibles avec les préconisations (DREAL, TOTAL, DRIRE)

Le long des cours d'eau indiqués au plan par un trait bleu, les constructions et clôtures doivent respecter un recul d'au moins **8 m** par rapport à l'axe du cours d'eau. Les clôtures situées dans l'emprise des zones inondables repérées au plan doivent assurer le libre écoulement des eaux.

Dans les zones inondables et les zones sensibles à la remontée des nappes *(cf. georisque.fr)* il pourra être interdit les caves et sous-sols enterrés.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant

ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Néant

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES -

La marge de reculement est de ***5 m minimum à partir de la limite de propriété*** .
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :
- si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou imposées;
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions seront implantées :
- ***sur la limite séparative*** ou
- ***à une distance minimale de 3 m*** de la limite séparative

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Néant

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: château d'eau, antennes, etc… est limitée à ***12m***.

ARTICLE 2AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE

Néant

ARTICLE 2AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Néant

ARTICLE 2AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il est distingué :

- un secteur ***Aa*** correspondant aux vastes espaces agricoles de la Plaine du Pont Long

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- ***habitation, excepté celles mentionnées à l'article A2***
- ***hébergement hôtelier***
- ***bureaux***
- ***commerce***
- ***artisanat***
- ***industrie***
- ***fonction d'entrepôt***

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

Les constructions existantes *peuvent faire l'objet d'une* ***adaptation, d'extension limitée ou d'une réfection*** *L'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU*

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50m2 si l'emprise au sol existante dudit bâtiment à la date d'approbation du PLU est inférieure ou égale à 200m2, à 25% de l'emprise au sol existante si cette emprise au sol est supérieure à 200m2. Leur hauteur est fixée à l'article UA10.

La zone A comporte des bâtiments, situés au plan par une étoile qui **peuvent faire l'objet de changement de destination en habitation,** dans les conditions fixées par l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme. Ces changements de destinations sont soumis à la faisabilité de réalisation d'un assainissement autonome dans les conditions fixées par les textes et sur avis du Spanc.

En ***secteur Aa,*** seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs…), et ***les bâtiments et installations*** nécessaires à la production agricole et à la transformation sur place de celle-ci.

Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole :

* ***les bâtiments et installations*** doivent être nécessaires à la production agricole et à la transformation sur place de celle-ci.

* ***l'habitation*** des personnes exerçant directement une activité effective de production végétale ou animale,

* l***es installations nécessaires à la diversification*** des activités agricoles, à l'accueil à la ferme,

Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée.

Le long de la canalisation de transport de gaz qui traverse la commune dans la plaine du Pont Long, les projets devront être compatibles avec les préconisations (DREAL, TOTAL, DRIRE)

Le long des cours d'eau indiqués au plan par un trait bleu, les constructions et clôtures doivent respecter un recul d'au moins 8 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Les clôtures situées dans l'emprise des zones inondables repérées au plan doivent assurer le libre écoulement des eaux.

Dans les zones inondables et les zones sensibles à la remontée des nappes *(cf. georisque.fr)* il pourra être interdit les caves et sous-sols enterrés.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.
Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement -
a) - **Eaux usées** -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis.
L'assainissement individuel sera autorisé au regard des textes en vigueur notamment à l'arrêté du 07/09/09, modifié par celui du 07/03/12, avec avis du SPANC de la CCNEB. A noter que pour des perméabilités inférieures à 10 mm/h, seul le rejet en milieu hydraulique superficiel permanent (cours d'eau) pourra être autorisé, sous conditions (étude spécifique démontrant qu'aucune autre solution n'est possible, rejet immergé, etc ...) et conformément à l'Arrêté préfectoral du 26/05/11."
Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.
Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

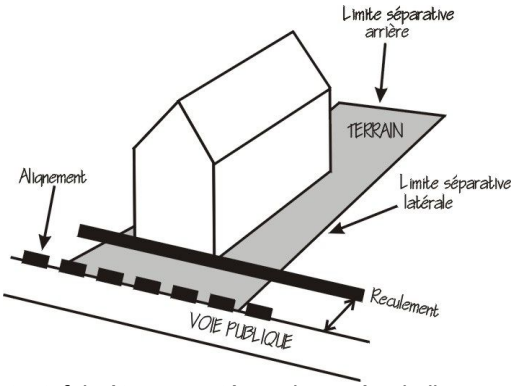
b) - **Eaux pluviales** -
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain
Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- 1 - Les constructions doivent s'implanter en reculement à une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement des voies ou des emprises projetées (dans le cas d'emplacements réservés portés sur le plan de zonage par exemple)



2 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ou si cela est justifié par des considérations techniques.

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

Les constructions peuvent s'implanter ***en limite ou à 4m*** au moins de ces limites.
Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3m,
soit **L ≥ H - 3 m**.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

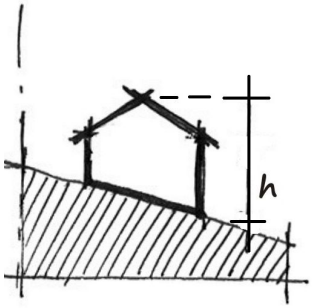
La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à ***4 m.***

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions ne peut excéder **9m00 au faîtage** , sauf contraintes techniques particulières. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage agricole ne constituant pas un logement dont notamment certains bâtiments techniques.



ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les règles ci-dessous s'appliquent aux ***parties de bâtiments d'habitation***

Volumes

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Les façades

Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limitée à deux.

Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.

Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sont applicables aux clôtures.

Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret bas , soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont proscrites. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles d'activité agricole

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement :

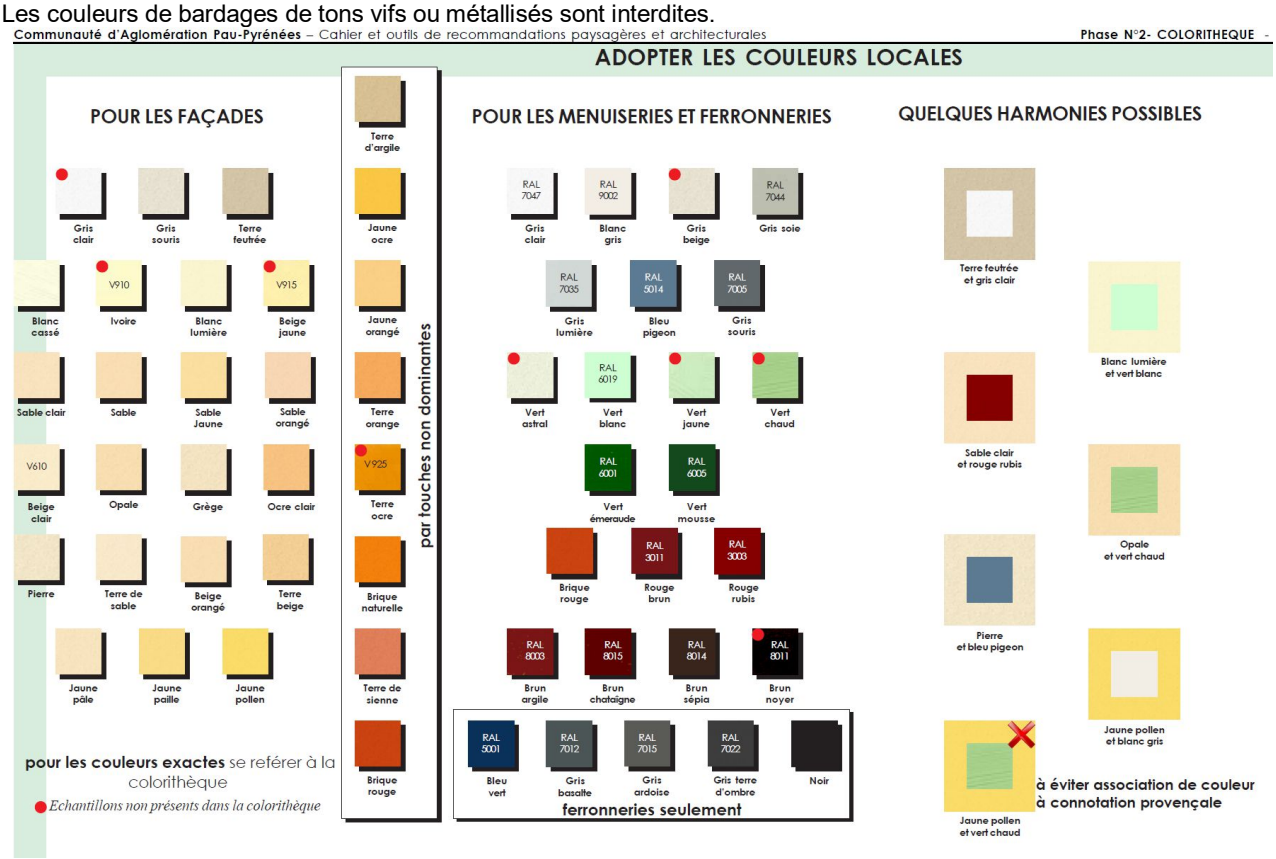
Les enduits doivent être de ton clair.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés ..

Les bardage métalliques doivent être pré laqués .

Les clôtures sont constituées d'un grillage .
Les toitures :
La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise
Coloration :
Les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites.



Charte paysagère du pays de Morlaas

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les haies d'enceinte sont interdites.
Les boisements, alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan comme «éléments du paysage» , repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Modification de la forme des terrains : les déblais supérieurs à 3m et les remblais supérieurs à 2m sont interdits en dehors de l'emprise bâtie ou des talus anti-bruits.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il est distingué

- un ***secteur NL*** à destination des activités de loisirs,

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- ***habitation, excepté celles autorisées à l'article N2***
- ***hébergement hôtelier et notamment les HLL en zone NL***
- ***bureaux***
- ***commerce***
- ***artisanat***
- ***industrie***
- ***exploitation agricole ou forestière excepté les extensions indiquées à l'article N2***
- ***fonction d'entrepôt***

Dans les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L 151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées à l'habitation, des ouvrages publics

Sur les sites des anciennes décharges indiquées au plan par une trame, les constructions sont interdites.

ARTICLE N 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
Les constructions existantes *peuvent faire l'objet d'une* ***adaptation, d'extension limitée ou d'une réfection***
*L****'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU***

- ***Les extensions des constructions à vocation d'habitation*** sont limitées à une emprise au sol de 50m2 si l'emprise au sol existante dudit bâtiment à la date d'approbation du PLU est inférieure ou égale à 200m2, à 25% de l'emprise au sol existante si cette emprise au sol est supérieure à 200m2. Leur hauteur est fixée à l'article N10.

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- ***pour toutes les zones N*** les constructions et installations légères nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique,

- ***pour toutes les zones N*** les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface existante

- ***dans le secteur NL*** les équipements d'intérêt collectifs dont ceux à caractère sportif et de loisir ainsi que les constructions agricoles nécessaires aux activités de sports et de loisir (dont le centre équestre).

La zone N comporte des bâtiments, situés au plan par une étoile qui **peuvent faire l'objet de changement de destination en habitation,** dans les conditions fixées par l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme. Ces changements de destinations sont soumis à la faisabilité de réalisation d'un assainissement autonome dans les conditions fixées par les textes et sur avis du Spanc.

Le long de la canalisation de transport de gaz qui traverse la commune dans la plaine du Pont Long, les projets devront être compatibles avec les préconisations (DREAL, TOTAL, DRIRE)

Le long des cours d'eau indiqués au plan par un trait bleu, les constructions et clôtures doivent respecter un recul d'au moins 8 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Les clôtures situées dans l'emprise des zones inondables repérées au plan doivent assurer le libre écoulement des eaux.

Dans les zones inondables et les zones sensibles à la remontée des nappes *(cf. georisque.fr)* il pourra être interdit les caves et sous-sols enterrés.

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement -
a) - **Eaux usées** -
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis.
L'assainissement individuel sera autorisé au regard des textes en vigueur notamment à l'arrêté du 07/09/09, modifié par celui du 07/03/12, avec avis du SPANC de la CCNEB. A noter que pour des perméabilités inférieures à 10 mm/h, seul le rejet en milieu hydraulique superficiel permanent (cours d'eau) pourra être autorisé, sous conditions (étude spécifique démontrant qu'aucune autre solution n'est possible, rejet immergé, etc ...) et conformément à l'Arrêté préfectoral du 26/05/11."
Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.
Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

b) - **Eaux pluviales** -
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain
Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

- Les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de ***5m*** par rapport à l'axe de la voie ou des emprises projetées (dans le cas d'emplacements réservés portés sur le plan de zonage par exemple)

- Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances ou des risques (notamment en bordure des cours d'eau).

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

- Les constructions sont implantées ***sur la limite séparative ou à 3 m au moins*** de cette limite.

- Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3m, soit **L ≥ H - 3 m**.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement de 3m.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

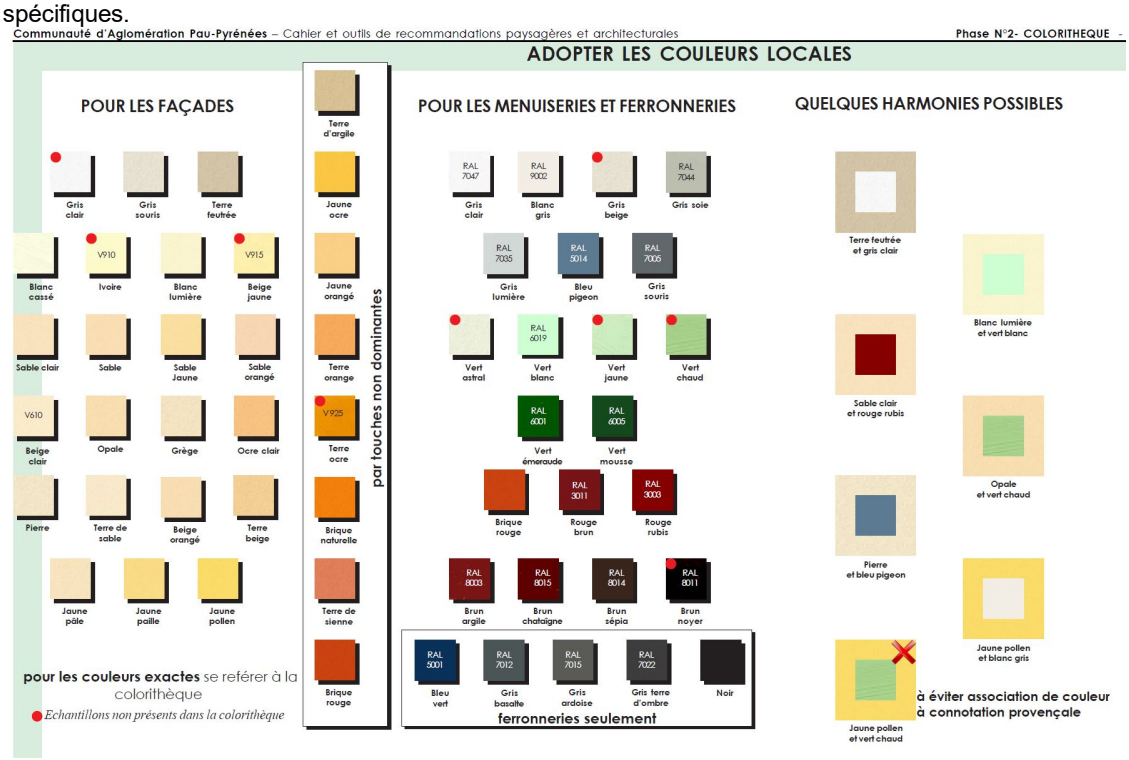
1) - La hauteur d'une construction ne peut excéder **9*m au faîtage***

2) - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Volumes
D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.
Les façades
Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
Le nombre de couleurs est limitée à deux.
Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.
Clôtures :
Les prescriptions ci-dessus sont applicables aux clôtures.
Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret bas , soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.
Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.
Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont proscrites. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.



Charte paysagère du pays de Morlaas

ZONE N

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative

1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)
2) – A titre indicatif, le cahier des préconisations des espèces locales

Modification de la forme des terrains : les déblais supérieurs à 3m et les remblais supérieurs à 2m sont interdits en dehors de l'emprise bâtie ou des talus anti-bruits.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet