

ZONE U

Dispositions générales :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles U 3 à U 14.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1.1 - Les constructions à usage industriel
- 1.2 - Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage agricole
- 1.4 – Les installations classées soumises à autorisation
- 1.5 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 1.6 - Le stationnement des caravanes isolées
- 1.7 - Les installations et travaux divers à l'exclusion des aires de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.8 - les carrières

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

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.
- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments agricoles existants à condition qu'ils demeurent compatibles avec la destination résidentielle de la zone.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de secours; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.
- 3 – Tout accès individuel sur la RD 9 est interdit.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans la zone relevant de l'assainissement non collectif délimitée en application de l'article L2224.10 du code général des collectivités territoriales, sera exigé un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif annexé au présent P.L.U. Une autre filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être utilisée à condition qu'elle soit compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques hydrogéologiques et sa superficie.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers des collecteurs tels que fossés, canalisations enterrées, rigoles....

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les opérations de lotissement, ils seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE U 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain devant recevoir une construction nouvelle rejetant des eaux usées, devra disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m². En cas de superficie insuffisante du terrain dans la zone U, avant toute division, la superficie manquante pourra être trouvée dans la zone limitrophe dans le prolongement dudit terrain.

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

1 -_Les constructions doivent être implantées :

1.1 – secteur Ua et Ub :

- à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 3 mètres.

1.2 – secteur Uc :

- à une distance de l'axe de la RD 9 au moins égale à 15 mètres

- à une distance de la limite d'emprise de la VC 3 au moins égale à 6 mètres.

1.3 – tous secteurs : les entrées de garages devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 6 mètres.

2 – Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite d'emprise des voies inférieure à celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 – les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade à compter du terrain naturel avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet) avec un minimum de 3 mètres.

La construction en limites séparatives est admise pour les annexes et garages. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments existants ou créés mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 15 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur mesurée comme ci-dessus sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage
- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée comme ci-dessus sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface hors-oeuvre brute du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du bâtiment telle que définie ci-dessus à la superficie du terrain d'assiette de l'opération. Il ne pourra excéder 12%.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol :

- pour les terrains bâtis repérés au document graphique d'ensemble selon la légende :
- pour l'aménagement et l'agrandissement des bâtiments agricoles avec ou sans changement de destination
- pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du terrain naturel au point bas de la construction avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder

- secteurs Ua et Uc = 6,5 mètres.
- secteur Ub = 3,5 mètres

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 – Dispositions générales

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2 – Dispositions particulières

2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes d'architecture traditionnelle

A – Toitures - couvertures

Les couvertures seront de préférence refaites à l'identique dans leur pente et matériaux existants;

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles neuves devront s'harmoniser par leurs teintes avec l'existant. Les teintes panachées seront utilisées de préférence.

Les débords bois en saillant sur façade avant et arrière seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur d'origine ou être d'une longueur comprise entre 40 et 60 cm.

Les chevrons et voliges seront apparents ; les bardages des avant-toits et les lambris sont interdits.

B – Murs et parements

Est interdite la pose en saillies d'éléments nouveaux tels que coffre de volets roulants...

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes.

Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies.

Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et portes de garages.

C – Menuiseries

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

2.2 – Constructions nouvelles et extensions de constructions d'architecture traditionnelle

A - Les constructions nouvelles et extensions imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions ci-dessus.

B - Les constructions nouvelles et extensions présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les couvertures à rampants seront en tuiles canal ou romanes. La pente sera comprise entre 30 et 35%.

Sont également admises

- les toitures présentant des pentes supérieures. Des matériaux de couvertures différents pourront être admis sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâti environnant.

- les toitures terrasses.

Les teintes de parements extérieurs devront être en harmonie avec le bâti environnant existant. La teinte blanche est interdite pour les façades.

Dans le secteur Uc, le sens du plus long faîtage ou du plus long côté de la maison sera sensiblement parallèle aux courbes de niveaux.;

3 – Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies basses et d'alignements d'arbres. Les plantations seront d'essences locales. Un grillage de couleur verte sur fers à T de même teinte, sans murs bahuts, pourra être utilisé. Il devra être masqué par la végétation. La hauteur totale de la clôture grillagée ne pourra excéder 1,60 mètres.

Les portails seront constitués d'une grille à barreaudage vertical ou de lames de bois verticales ou horizontales sur poteaux bois ou maçonnés d'une épaisseur maximale de 0,40 mètre.

Sont interdits les clôtures maçonnées et les soutènements par enrochement sur voies communales.

ARTICLES U 12 - STATIONNEMENT.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation au moins deux places de stationnement situées sur la partie privative.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Toute intervention sur les plantations repérées au document graphique (pièce n° 3.2), selon la légende, comme éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme, est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable conformément à l'article R. 421-17, d) du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE A

Dispositions générales :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A 14.
- Au document graphique sont repérés selon la légende
 - + des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme
 - + la zone inondable de la Save et de la Gesse

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES;

1 – Hors zone inondable.

1.1 - Les constructions et installations à condition que

- a) elles soient nécessaires à l'exploitation agricole
- b) en sus de la condition énoncée au a) ci-dessus, elles soient localisées dans un rayon maximum de 100 mètres des bâtiments existants de l'exploitation. Cette distance pourra être augmentée si une réglementation spécifique l'exige.
- c) en sus de la condition énoncée au a) ci-dessus, dans le cas de création d'une exploitation nouvelle, elles soient écartées les unes des autres d'une distance au maximum égale à 100 mètres. Cette distance pourra être augmentée si une réglementation spécifique ou la configuration des lieux (relief, forme du terrain...) l'exige.

1.2 - Les ouvrages techniques et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Dans la zone inondable, les ouvrages techniques à condition

- a) qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) et qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers des collecteurs tels que fossés, canalisations enterrées, rigoles....

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain accueillant une construction à usage d'habitation doit disposer d'une superficie au moins égale à 2 000 m².

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- a) de l'axe de la RD 9 au moins égale à 20 mètres
- c) de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment calculée comme mentionné au paragraphe 1 de l'article A10 avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être admis sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6.5 mètres à l'égout du toit pour les constructions nouvelles autres qu'agricoles.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Toute intervention sur les plantations repérées au document graphique (pièce n° \$), selon la légende, comme éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-17,d) du code de l'urbanisme

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE N

Dispositions générales

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14.
- Au document graphique sont repérés selon la légende
 - + des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme
 - + la zone inondable de la Save et de la Gesse

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations autres que celles admises à l'article N 2

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

1 - Tous secteurs

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Secteur Nh1, à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

2.1 – à condition, en sus, qu'il n'y ait pas changement de destination, l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve qu'il n'excède pas 20% de la SHON existante à cette date.

2.2 – l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. avec changement de destination aux seules fins d'habitation, sans qu'il y ait lieu à agrandissement ultérieur au titre du paragraphe 2.1 ci-dessus.

2.3- A condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation existante

- Les annexes
- Les piscines

3 – Secteur Nh2, en sus des occupations et utilisations du sol admises aux paragraphes 1 et 2.1 ci-dessus, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

4 – Dans la zone inondable

- les occupations et utilisations du sol admises aux paragraphes 2.1 à 2.3 ci-dessus à condition que le plancher bas des constructions soit à 0,20 mètre au moins au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- les piscines enterrées non couvertes
- les annexes à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

- les extensions de constructions existantes à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers les fossés collecteurs.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain accueillant une construction à usage d'habitation doit disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m².

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

1 - Toute construction et installation devra être implantée à une distance

1.1 - de l'axe de la RD 9 au moins égale à 25 mètres

1.2 - de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions nouvelles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment calculée comme mentionné au paragraphe 1 de l'article N 10, avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être admis sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions à usage autres qu'agricoles ne devra pas excéder
 +soit la hauteur du bâtiment existant si elle est supérieure à 6,5 mètres
 + soit 6.5 mètres

3 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions a usage agricole.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Par leur aspect, les constructions nouvelles admises ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies basses et d'alignements d'arbres. Les plantations seront d'essences locales. Un grillage de couleur verte sur fers à T de même teinte, sans murs bahuts, pourra être utilisé. Il devra être masqué par la végétation. La hauteur totale de la clôture grillagée ne pourra excéder 1,60 mètre.

Les portails seront constitués d'une grille à barreaudage vertical ou de lames de bois verticales ou horizontales sur poteaux bois ou maçonnés d'une épaisseur maximale de 0,40.

Sont interdits les clôtures maçonnées et les soutènements par enrochement sur voies publiques.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Toute intervention sur les plantations repérées au document graphique (pièce n° \$), selon la légende, comme éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-17, d) du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.