

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

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- . les constructions à usage industriel ;
- . les constructions à usage d'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2 ;
- . les constructions à usage d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2 ;
- . les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés :

- . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation,
- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
 - . le réseau d'eau
 - . le réseau de collecte d'eaux usées,
 - . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - . le réseau d'électricité,
 - . le réseau d'éclairage public,
 - . la voirie.
 - . la protection incendie

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- . les constructions destinées à des annexes dont les abris de jardin et les garages isolés liés à une construction à usage d'habitation dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- . les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- . les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- . les constructions à liées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de l'extension, de la transformation de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU.
- . les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'il ne s'agisse pas d'entrepôts commerciaux.
- . les dépôts de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2. Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.3. Protections des sentiers et chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

La commune étant raccordée à une station d'épuration collective, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui engendre des eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif spécifiquement pluvial lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. La façade du volume principal de la construction devra être édifiée avec un recul maximal de 8 mètres par rapport à la limite de la voie automobile.

6.2. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

7.2. Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaire au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription sauf :

- pour les annexes dont les abris de jardin, dont l'emprise au sol cumulée (extension comprise) par unité foncière est limitée à 30 m² sauf piscines.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale


10.1.1. La hauteur de toutes constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'faîtière et 7 m en cas de toiture terrasse.
Cette hauteur sera prise en tout point du polygone d'implantation.

10.1.2. Pour les annexes dont les abris de jardin et les garages isolés, la hauteur est limitée à 5.00 mètres toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

. Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,

- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Le volume principal de la construction devra être celui implanté sur rue et devra être supérieur aux autres volumes de la construction.

11.1.2. La façade du volume principal implantée sur rue ne devra pas comportée de décrochement sauf loggia et garage.

Dans ce cas, le garage sera en retrait par rapport à la façade du volume principal.

11.1.3. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade principale.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Dans le cas de constructions avec une toiture à pans, ceux-ci sont limités à 2 au niveau du volume principal de la construction. Le faitage du bâtiment sur rue est placé dans l'orientation de la rue.

11.2.2. Les décrochements de type « tour », frontons ainsi que les croupes sont interdits.

11.2.3. Les chiens assis sont interdits.

11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit, toitures terrasse et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.2.5. Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

11.2.6. Sauf dans le cas de toitures terrasse, la pente des toitures devront être comprises entre 25° et 30°.

11.2.7. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.

11.3. Enduit et coloration de façade

11.3.1. Coloration :

La coloration des enduits se rapproche de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

Les façades et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teinte, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur de façade.

Les bandes de couleurs ainsi que les volumes d'une même construction de couleurs différentes sont interdits.

11.4. Huisseries

11.4.1. Les huisseries, quels que soient leurs modèles ainsi que les volets roulants, resteront ou seront posés en ménageant un tableau.

11.4.2. La coloration des huisseries se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

11.5. Clôtures

11.5.1. Concernant les clôtures sur rue :

- la hauteur totale ne pourra pas excéder 1.50m.

Les clôtures peuvent prendre la forme de mur bahut seul, de mur bahut surmonté d'un système à claire-voie ou d'un grillage doublé ou non de végétalisation. Dans le cas d'utilisation de végétaux, ceux-ci ne pourront être artificiels et seront d'essences locales.

11.5.2. Concernant les clôtures séparatives :

Les clôtures peuvent prendre la forme d'un grillage doublé ou non de végétalisation. Dans le cas d'utilisation de végétaux, ceux-ci ne pourront être artificiels et seront d'essences locales.

11.5.3. Les rives des cours d'eau seront exemptes de tout aménagement ou remblaiement. Les clôtures le long des cours d'eau devront bénéficier d'un système ajouré ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.

11.5. Autres

11.5.1. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires et les dépendances telles que clapiers, poulaillers ou abris réalisés avec des moyens de fortune.

11.6. Installations liées aux énergies renouvelables

11.6.1. Dans le cas de toitures à pans, ces dispositifs seront implantés dans le plan de toiture et parallèles à celui-ci sans inclinaison et en harmonie avec les ouvertures de façades.

11.6.2. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), les installations liées aux énergies renouvelables seront placées sur l'arrière de la parcelle.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT


12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions ou logement individuel(le) : 2.
- Constructions ou logements collectifs(ives) : 2 places de 0 à 70 m² au-delà 1 place par tranche de 25 m².
- Construction à usage de bureaux, services, commerces : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

12.3. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 200 m de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono spécifiques seront interdites.

13.3. Les parcelles seront imperméabilisées au maximum à hauteur de 60%.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

