

**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE MASSAC-SERAN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 24/01/2019*

Le Maire : Mme BONHOMME Viviane



5.2. REGLEMENT ECRIT

Table des matières

I.	ZONE URBAINE (Secteurs U1, U2)	1
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	1
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	2
C)	Équipement et réseaux.....	8
II.	ZONE A URBANISER (Zone AUR).....	10
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	10
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	11
C)	Équipement et réseaux.....	14
III.	ZONE AGRICOLE (Zone A et les secteurs Atvb, Ap et Ac)	16
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	16
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	18
C)	Équipement et réseaux.....	24
IV.	ZONE NATURELLE (Zone N et secteurs Ntvb et NL)	25
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	25
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
C)	Équipement et réseaux.....	29
V.	NUANCIER.....	31

I. ZONE URBAINE (Secteurs U1, U2)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravaning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

La destination et sous destination des constructions interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Non règlementé

Les destinations et sous destinations :

Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat. La surface de plancher des bâtiments d'activité est limitée à 60 m².

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Dans le secteur U1 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

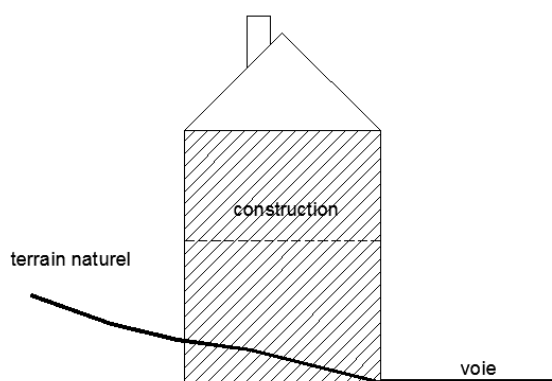
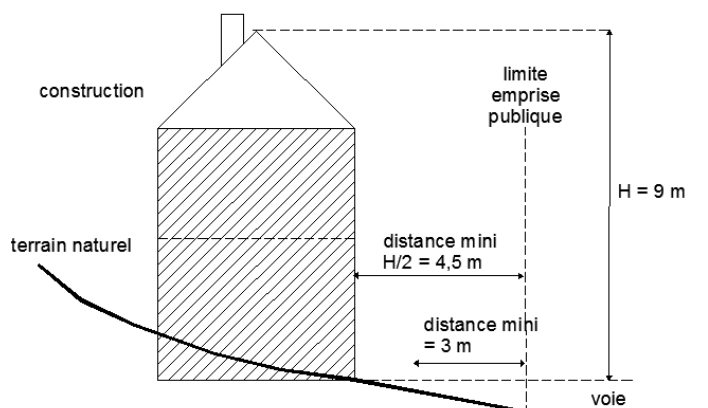
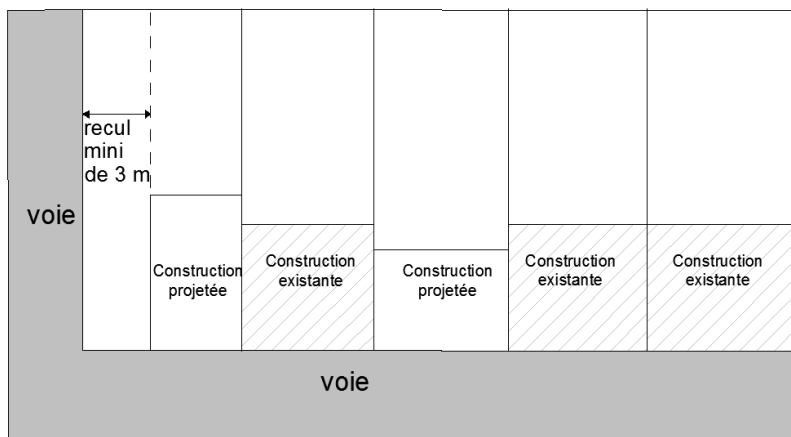


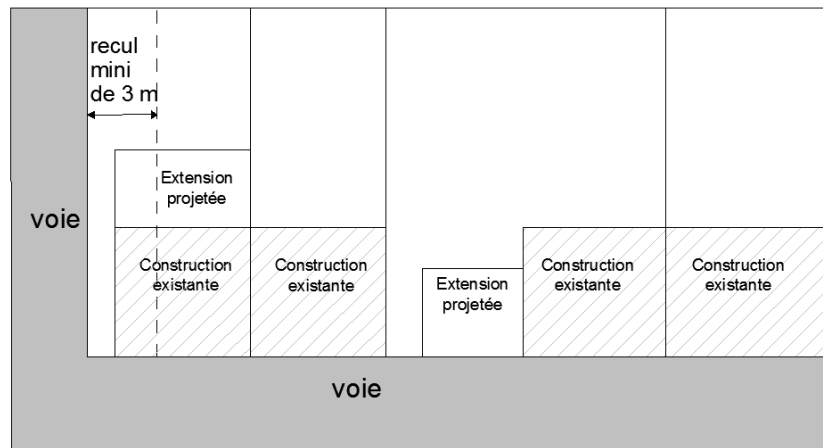
Figure 2



Dans le cas d'un front bâti contiguë, les constructions devront suivre l'alignement des constructions existantes (figure ci-contre).



Dans le cas d'une extension, cette dernière doit être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Dans le secteur U2:

Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 15 m de l'axe des routes départementales (figure 1)
- à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

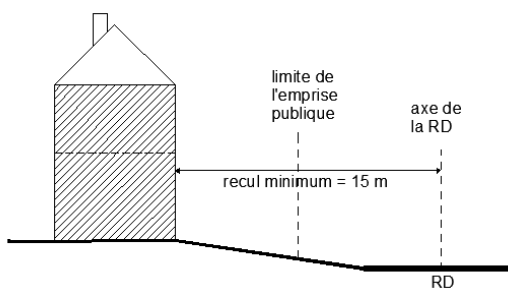
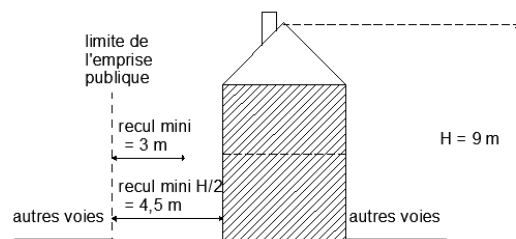
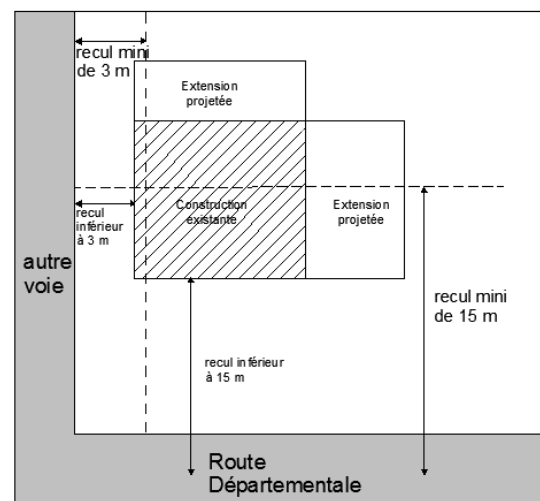


Figure 2



Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).



Dispositions particulières à l'ensemble des secteurs:

Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin et à minimum 3 m de l'emprise publique des autres voies.

Les autres annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD et à 3 m des autres voies (voies communales et chemins ruraux).

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

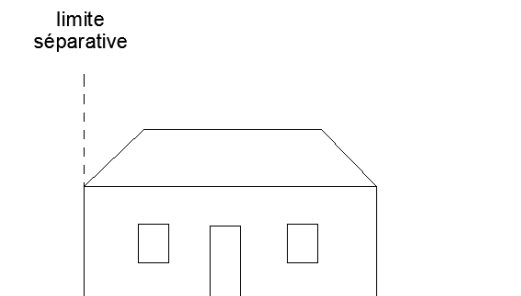
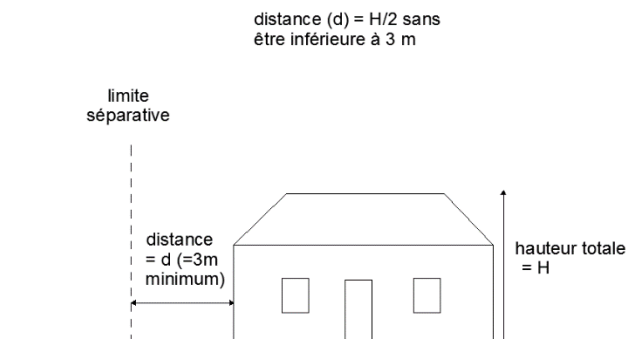
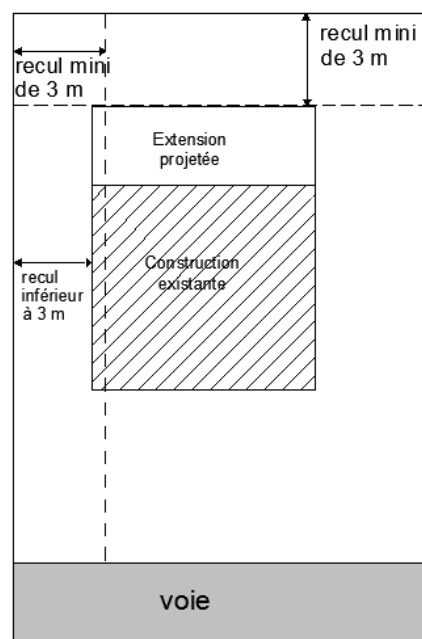


Figure 2



Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).

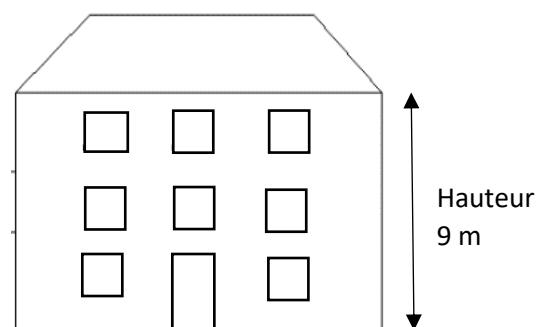


Hauteur :

Dans le secteur U1 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+2+ comble). (Figure ci-contre)

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.



Dans le secteur U2 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1). (Figure ci-contre)

La hauteur des toitures terrasses et toitures végétalisées sont limitées à 7 m du sol naturel au sommet de la construction.

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).



Dispositions particulières :

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

Non règlementé

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les travaux sur les constructions existantes à protéger identifiés sur les documents graphiques doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine.
- La modification ou la création d'ouvertures devra s'inspirer des ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits devront prendre en compte le nuancier en annexe du règlement.

Les toitures :

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions environnantes (teinte vieillie).

Les toitures présenteront des pentes entre 30 et 35%.

Pour les deux alinéas précédents ces règles ne s'appliquent pas en cas de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque, ...) ou pour les vérandas et abris de jardins.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Dans le secteur U1 :

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,60 m sur rue.

Dans le secteur U2 :

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 0,6 m sur rue.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,60 m sur rue.

Dispositions particulières à l'ensemble des secteurs:

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Dans le secteur U2:

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies mono spécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existant et à créer en façade de voie doivent être végétalisés.

Éléments de paysages :

Non réglementé

Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des habitations existantes.

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques :

Non règlementé

B4) Stationnement

Par destination et sous destination :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des véhicules à raison d'au moins une place par logement.

Pour les immeubles de plus de 3 logements, il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques (manque de place, géologie, pente...), les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

II. ZONE A URBANISER (Zone AUR)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

La destination et sous destination des constructions interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'artisanat.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Non réglementé

Les destinations et sous destinations :

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui couvre la totalité de la zone à destination d'une résidence de retraite.

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non réglementé

Mixité sociale :

Non réglementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non réglementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non réglementé

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

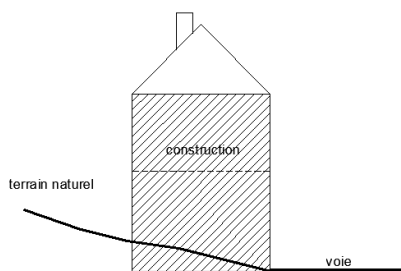
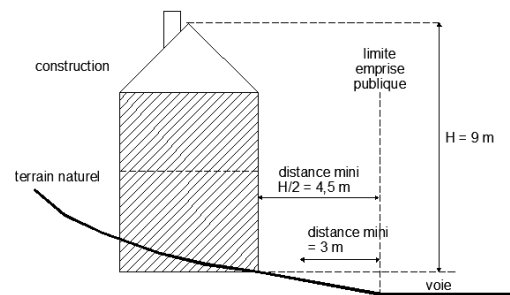


Figure 2



Dispositions particulières:

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin et à minimum 3 m de l'emprise publique des autres voies.
- Les autres annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD et à 3 des autres voies (voies communales et chemins ruraux).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

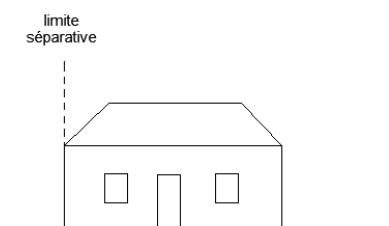
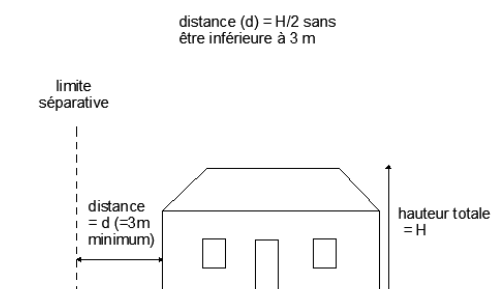


Figure 2



Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1). (Figure ci-contre)

La hauteur des toitures terrasses et toitures végétalisées sont limitées à 7 m du sol naturel au sommet de la construction.



A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-dessus).

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

Non règlementé

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les teintes des enduits devront prendre en compte le nuancier en annexe du règlement.

Les toitures :

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions environnantes (teinte vieillie).

Les toitures présenteront des pentes entre 30 et 35%.

Pour les deux alinéas précédents ces règles ne s'appliquent pas en cas de projet conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque, ...) ou pour les vérandas et abris de jardins.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 0,6 m sur rue.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,60 m sur rue.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Eléments de paysages :

Non règlementé

Eaux pluviales :

Non règlementé

Continuités écologiques :

En limite des fossés, les clôtures doivent être perméables.

B4) Stationnement

Par destination et sous destination :

Il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des véhicules à raison d'au moins une place par logement.

Pour les immeubles de plus de 3 logements, il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Impasses :

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront privilégier une rétention des eaux pluviales par des noues paysagères.

Communication électroniques :

Le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

III. ZONE AGRICOLE (Zone A et les secteurs Atvb, Ap et Ac)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

La destination et sous destination des constructions interdites :

Dans la zone A et le secteur Atvb :

Toutes les constructions et aménagements sont interdits à l'exception des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics et de celles référencées à l'article A2.

Dans le secteur Ap:

Toutes les constructions et aménagements sont interdits à l'exception des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics.

Dans le secteur Ac:

Toutes les constructions et aménagements sont interdits à l'exception des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics ainsi que les constructions et aménagement référencés à l'article A2.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux pluviales.

Les destinations et sous destinations :

Dans la zone A et le secteur Atvb :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de l'adaptation, de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, des annexes ainsi que des changements de destination identifiés sur les documents graphiques.

- Les changements de destination identifiés sur les documents graphiques doivent avoir un usage d'habitation ou d'hébergement touristique. L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de l'habitation sont considérées comme des extensions.
- La réalisation de construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole doit être située à proximité des bâtiments d'exploitation agricole.
- Dans le cadre d'une extension d'une exploitation existante, les nouvelles constructions devront être situées à proximité des bâtiments existants.
- Les extensions des habitations existantes de moins de 80m² sont limitées à 50 % de la surface de plancher existante. Pour les habitations existantes de plus de 80m² l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 80 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.

Ils doivent :

- s'intégrer au contexte paysager.
- ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Dans le secteur Ap :

Les constructions et aménagements nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics ne doivent pas compromettre l'usage agricole des terres.

Dans le secteur Ac :

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires à l'activité artisanale.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :

Non règlementé

Mixité sociale :

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :

Non règlementé.

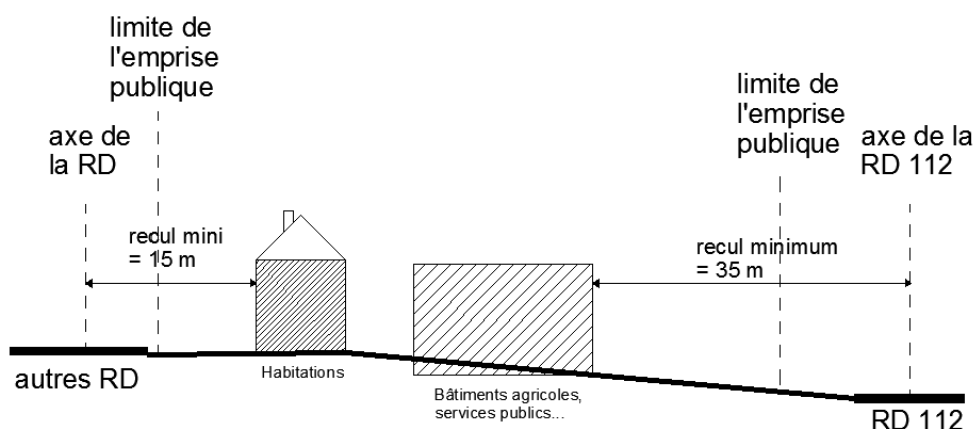
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

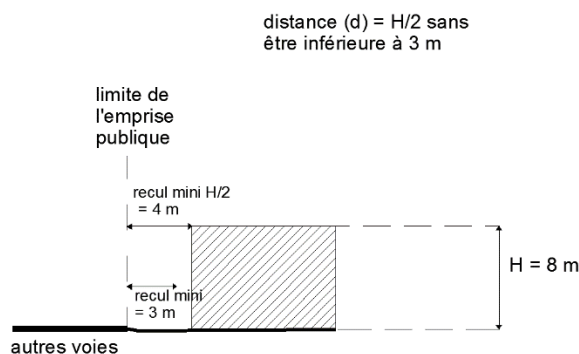
Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 35 m de l'axe de la RD 112 (figure ci-dessous):

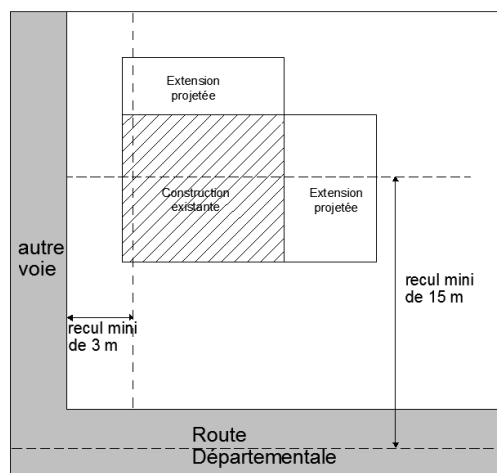


- à minimum 15 m de l'axe des autres routes départementales (figure ci-dessus).

- à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant depuis les routes départementales et des autres voies (figure ci-contre).



- Les piscines (bassin) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin et à minimum 3 m de l'emprise publique des autres voies.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les habitations et leurs annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

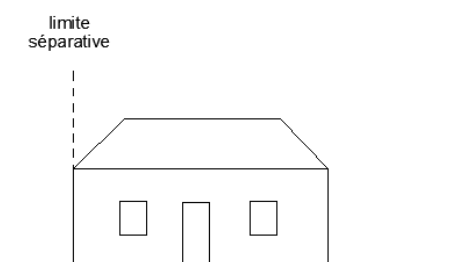
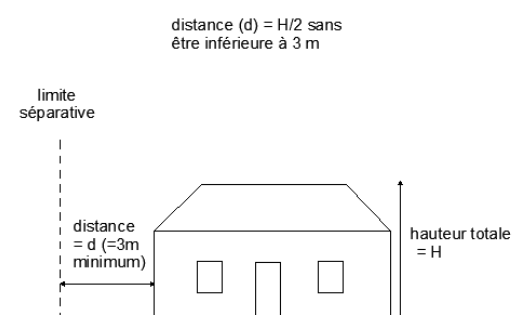
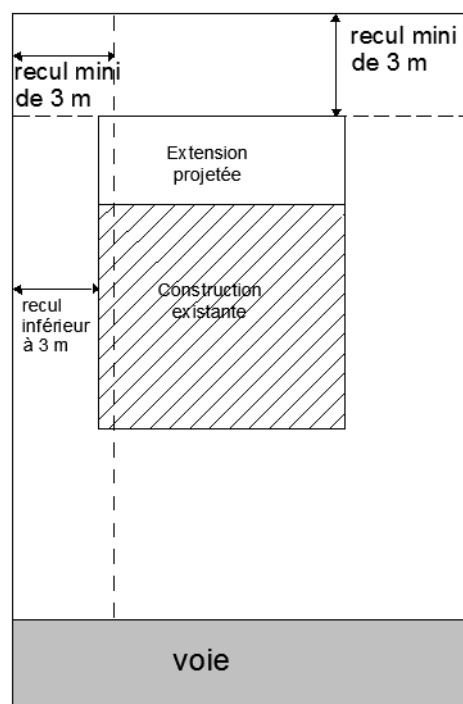


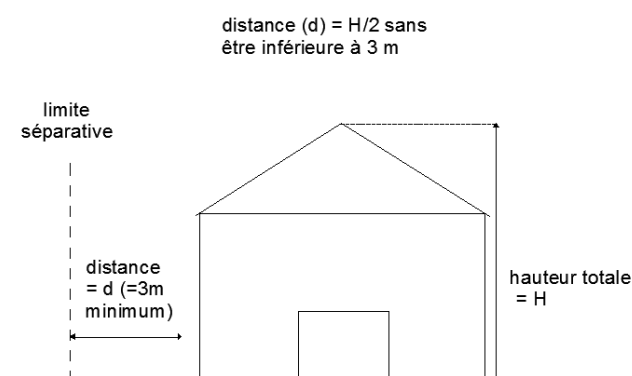
Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Les bâtiments agricoles doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure ci-dessous).



Implantation des constructions sur une même parcelle :

Les annexes à l'habitations doivent être implantées à 20 mètres maximum du pied de façade la plus proche de l'habitation.

Hauteur :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (figure 1).

La hauteur des toitures terrasses et toitures végétalisées est limitée à 7 m du sol naturel au sommet de la construction.

La hauteur des annexes est limitée à 5 m du sol naturel au sommet de la construction.

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 10 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (figure 2) hors éléments de superstructure (silos...).

Figure 1

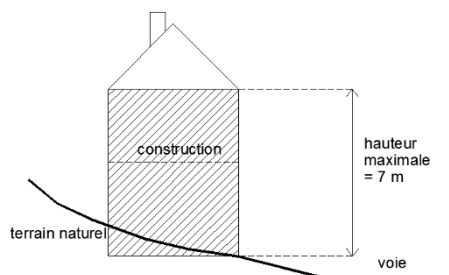
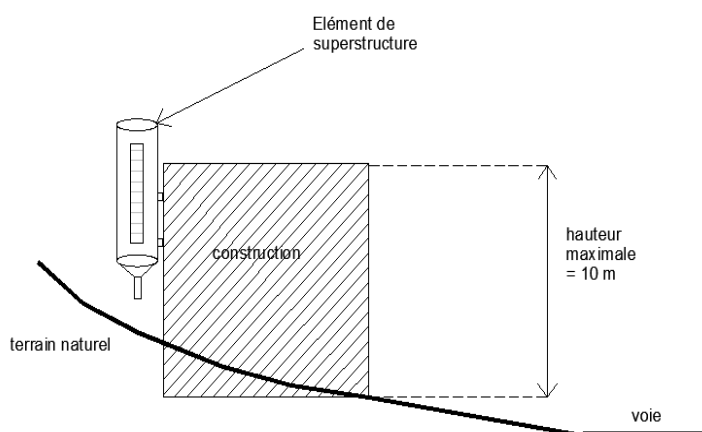


Figure 2

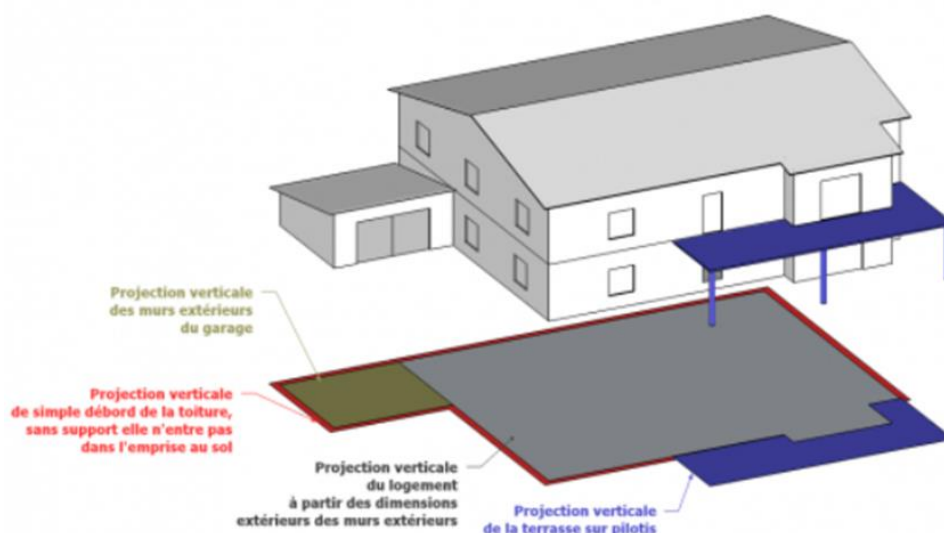


Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 250 m² d'emprise au sol.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Les travaux sur les constructions existantes à protéger identifiés sur les documents graphiques doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine.
- La modification ou la création d'ouvertures devra s'inspirer des ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions typiquement étrangères à la région sont interdites.

Les façades :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des enduits devront prendre en compte le nuancier en annexe du règlement.

Les toitures :

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture devra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les nouvelles couvertures seront réalisées en tuile canal traditionnelle ou matériaux d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions environnantes (teinte vieillie).

Les toitures présenteront des pentes entre 30 et 35%.

Pour les deux alinéas précédents ces règles ne s'appliquent pas en cas de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque, ...).ou pour les vérandas et abris de jardins.

Les clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,6 m du sol naturel.

Les constructions à usage agricole :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les teintes et pentes des toitures doivent être sombres et mates participer à l'intégration dans l'environnement.

Les bâtiments supports d'activités, pourront être réalisés en bardage. Les teintes claires ou vives sont interdites. Dans ce cas, la teinte, la nature et l'aspect du bardage devront permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Dispositions particulières à l'ensemble des secteurs:

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés à l'exception des plateformes de stockage et de manœuvre.

Des plantations d'arbres de haute tige autour des nouveaux bâtiments d'activités seront imposées en cas de visibilité depuis le domaine public.

Les plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les talus doivent être végétalisés. Les talus de plus de 4 m de hauteur doivent comporter une risberme plantée. Les enrochements de plus de 2 mètres de hauteur sont interdits.

Eléments de paysages :

Les travaux sur les éléments identifiés à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les fossés doivent être maintenus et rester accessibles pour leur entretien
- Les haies identifiées doivent être conservées, néanmoins leur déplacement est possible dans des proportions équivalentes.

Eaux pluviales :

Non réglementé

Continuités écologiques :

Dans le secteur Atvb :

Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu et ils devront permettre le passage de la faune à proximité.

- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...)
- Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

B4) Stationnement

Par destination et sous destination :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des véhicules à raison d'au moins une place par logement.

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Impasses :

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communication électroniques :

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

IV. ZONE NATURELLE (Zone N et secteurs Ntvb et NL)

A) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et types d'activité interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

La destination et sous destination des constructions interdites :

Dans la zone N et le secteur Ntvb :

Toutes les constructions et aménagements sont interdits à l'exception des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics et les installations de pompage nécessaires à l'irrigation.

Dans le secteur NL :

Toutes les constructions et aménagements sont interdits à l'exception de celles référencées à l'article A2.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.

Les destinations et sous destinations :

Dans la zone N et le secteur Ntvb :

Les équipements d'intérêt collectifs ou de services publics et les installations de pompage nécessaires à l'irrigation doivent s'intégrer au contexte naturel.

Dans le secteur NL :

Les équipements d'intérêt collectifs ou de services publics ainsi que les aires jeux doivent s'intégrer au contexte environnant.

Les abris à chevaux de moins de 40 m² doivent être situés à plus de 50 m des habitations et s'intégrer au contexte environnant.

A3) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination :
Non règlementé

Mixité sociale :
Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination :
Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux :
Non règlementé

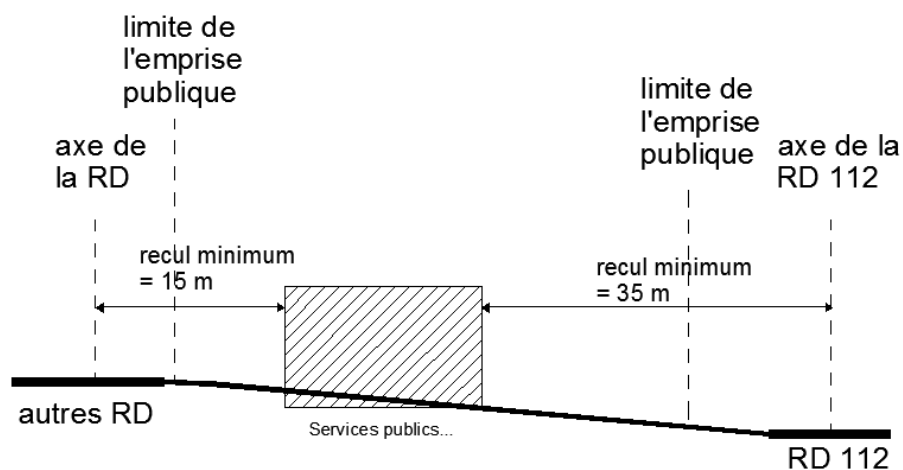
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Volumétrie et implantation des constructions

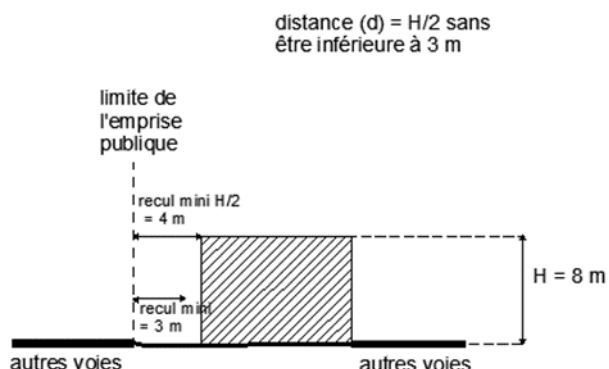
Implantation par rapport aux voies :
Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 35 m de l'axe de la RD112 (figure 1)
- à minimum 15 m de l'axe des routes départementales (figure 1).

Figure 1



- à l'alignement des autres voies publiques ou à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

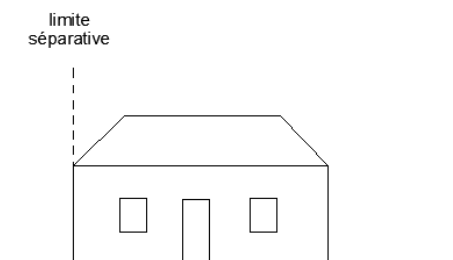
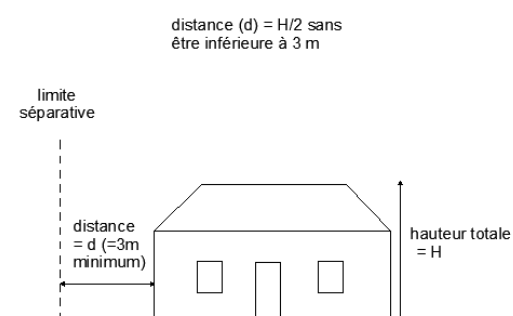
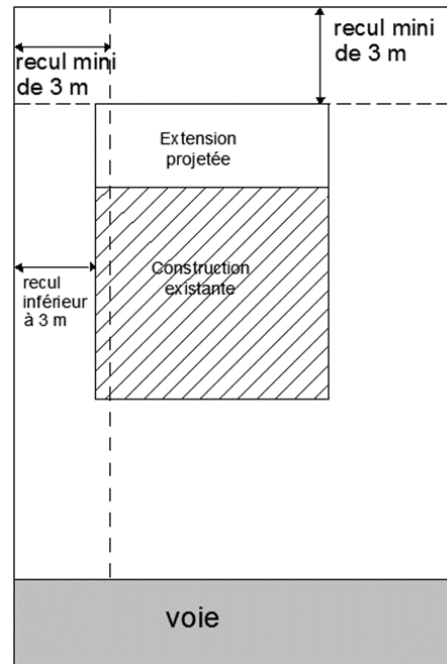


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Hauteur :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité :

Non réglementé

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doivent pas porter atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé

B3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées :

Non réglementé

Plantations, aire de jeux et de loisirs :

Non réglementé

Éléments de paysages :

Les travaux sur les éléments identifiés à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les fossés doivent être maintenus et rester accessibles pour leur entretien
- Les haies identifiées doivent être conservées

Eaux pluviales :

Non règlementé

Continuités écologiques :

Dans le secteur Ntvb :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu et ils devront permettre le passage de la faune à proximité.
- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...)
- Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

B4) Stationnement

Par destination et sous destination :

Non règlementé

C) Équipement et réseaux

C1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voies :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Impasses :

Non règlementé

C2) Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Elles seront résorbées sur le terrain d’assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d’évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communication électroniques :

Dans le cas d’une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.

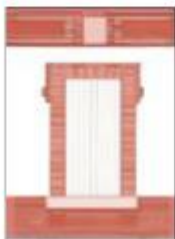
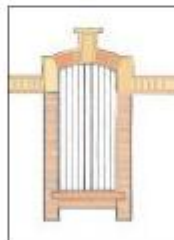
V. NUANCIER

Emploi et mise en œuvre de la brique

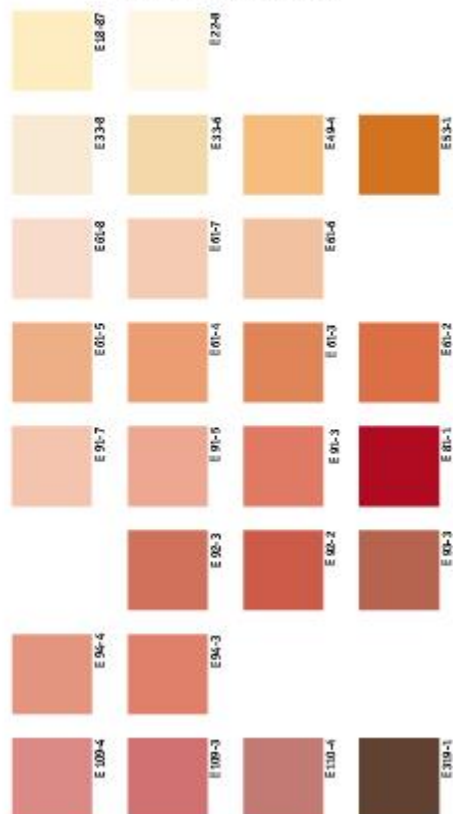
Les murs



Détails
les éléments de modénature



Les nuances existantes



matériaux existants / briques				camaïeux				couleurs occasionnelles			
LES ROSÉS	LES OCRE ROUGES	LES ORANGÉS	LES OCRE JAUNES								
 E100-4  E100-4  E94-4	 E92-3  E91-3	 E53-1  E49-4	 E27-6  E27-4  E19-7	BRIQUE : les Enduits  E100-7  E100-5  E94-6  E91-4  E53-4  E49-4  E27-6  E27-7  E19-8				 E279-9  E247-9  E233-9  E203-9			
 E100-9  E100-8  E94-9	 E92-8  E91-8	 E53-6  E49-6	 E27-8  E27-9  E19-9	 E100-9  E100-8  E94-9  E91-9  E53-9  E49-9				 E100-9  E100-8  E94-9  E91-9  E53-9  E49-9			

Règlement écrit

