



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TECOU

Modification N°2 du PLU approuvée par délibération
du conseil communautaire en date du 18 janvier 2024

M. le Président : Paul SALVADOR

4. REGLEMENT ECRIT

Table des matières

I.	ZONE URBAINE (Secteurs U1, U2, U3 et UE)	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	6
II.	ZONE URBAINE (Secteurs UL et UX)	8
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	8
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	9
C)	Équipement et réseaux	12
III.	ZONE A URBANISER (Secteurs AU1, AU1a et AU2)	13
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	13
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14
C)	Équipement et réseaux	16
IV.	ZONE A URBANISER (Secteur AUX)	18
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	18
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
C)	Équipement et réseaux	21
V.	ZONE AGRICOLE (Zone A et les secteurs Ap et A3)	23
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	23
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
C)	Équipement et réseaux	28
VI.	ZONE NATURELLE (Zone N et les secteurs NL et Nj)	30
A)	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	30
B)	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
C)	Équipement et réseaux	34

I. ZONE URBAINE (Secteurs U1, U2, U3 et UE)

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, 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 :

Non règlementé

Dans les secteurs U1, U2 et U3 :

Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat

Dans la bande des 35 m de l'axe de la RD 964, les annexes à l'habitation sont limitées à 20 m² d'emprise au sol hors piscines.

Dans le secteur UE :

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics.

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 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.

Dans le cas d'un front bâti contigüe, les constructions devront suivre l'alignement des constructions existantes.

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant.

Dans le secteur U2:

Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 10 m de l'axe des routes départementales
- 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.

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.

Dans les secteurs U3 et UE :

Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 35 m de l'axe de la RD 964
- à minimum 10 m de l'axe des autres routes départementales
- 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.

Les annexes d'un maximum de 20 m² doivent être implantées à minimum 10 m de l'axe de la RD 964.

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant.

Dispositions particulières à l'ensemble des secteurs :

- Les piscines doivent être implantées à minimum 5 m de l'emprise publique des voies augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur du bassin.
- 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,
- 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.

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.

Les piscines doivent être implantées à minimum 1,5 m des limites séparatives.

HauteurDans le secteur U1 et UE :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

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

Dans les secteurs U2 et U3 :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

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

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 à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

Non règlementé.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Pour les immeubles protégés, les transformations de façade devront respecter l'architecture d'origine.

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 et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

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 de teinte et d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions voisines.

Les toitures présenteront des pentes de 30 à 35%.

Pour les deux alinéas précédents ces règles ne s'appliquent pas en cas toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque, vérandas, abris de jardin, pool house...

Les clôtures

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

Dans les secteurs U1 et U2 :

En bordure de la RD 964, les murs de clôtures sont limités à 1,6 m du sol naturel.

En bordure des autres voies, la hauteur des murs de clôture sur rue est limitée à 0,9 m du sol naturel.

La hauteur totale de la clôture sur rue est limitée à 2 m du sol naturel.

En limite séparative, la hauteur des murs de clôture est limitée à 2 m.

Dans le secteur U3 :

En bordure de la RD 964, les murs de clôtures sont limités à 1,6 m du sol naturel.

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,9 m du sol naturel.

La hauteur totale de la clôture sur rue est limitée à 2 m du sol naturel.

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 imperméabiliséesDans le secteur U2 :

Les surfaces non imperméabilisées devront représentées au moins 20% de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur U3 :

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

Éléments de paysages

Les travaux sur les constructions existantes à protéger identifiées sur le document graphique doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Réfection des enduits des éléments repérés
- Modifications des ouvertures interdites
- Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher.

Continuités écologiques

Non réglementé

B4) Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être adapté au projet sans être inférieur à 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.

Dans les secteurs U1 et U2 :

Les voies créées devront s'inscrire dans les courbes de niveau topographique.

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.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence de réseau 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

Dans le secteur U1:

Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou à défaut dans les fossés existants.

Dans les secteurs U2 et U3 :

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.

Communications électroniques

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

II. ZONE URBAINE (Secteurs UL et UX)

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 :

Dans les secteurs UX et UL :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

Dans le secteur UX :

- 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'habitation à l'exception de celles autorisées dans le chapitre A2 ci-dessous.

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 le secteur UX :

Les commerces doivent être liés aux activités de production ou de transformation exercées sur le site.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande.

Dans le secteur UL :

Les constructions et aménagements doivent être liées aux activités de loisirs.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande.

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 UX :

Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 10 m de l'axe des routes départementales
- 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.

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant.

Dans le secteur UL :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des 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.

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 à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UX et UL :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- 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.

Dans le secteur UX :

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant.

Hauteur

Dans le secteur UX :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Dans le secteur UL :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Dans 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 à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

Dans le secteur UX :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UL :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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 strictement interdit.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Les toitures

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates.

Les clôtures

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

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

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

Surfaces non imperméabilisées

Non règlementé

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.

Les talus existant et à créer doivent être végétalisés. La hauteur des talus à créer par rapport au terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 1 mètre. Les enrochements sont interdits. Les murets aménagés en terrasse sont préférées.

Eléments de paysages

Non règlementé

Eaux pluviales

Non règlementé

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

- Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

B4) Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être adapté au projet.

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.

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 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.

Communications électroniques

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

III. ZONE A URBANISER (Secteurs AU1, AU1a et AU2)

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'industrie et l'artisanat

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 les secteurs AU1 et AU1a :

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

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

Dans le secteur AU2 :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'aménagement de la zone. Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

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 964 à l'exception des annexes qui peuvent être implantées à minimum 10 m de l'axe de la voie
- à minimum 10 m de l'axe des autres routes départementales
- 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.

Dispositions particulières à l'ensemble des secteurs :

- Les piscines doivent être implantées à minimum 5 m de l'emprise publique des voies augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur du bassin.
- 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,
- 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.

Les piscines doivent être implantées à minimum 1,5 m des limites séparatives.

Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

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

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

Pour les immeubles protégés, les transformations de façade devront respecter l'architecture d'origine.

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

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

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 de teinte et d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions voisines.

Les toitures présenteront des pentes de 30 à 35%.

Pour les deux alinéas précédents ces règles ne s'appliquent pas en cas toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque, vérandas, abris de jardin, pool house...

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 est limitée à 0,9 m du sol naturel, en limite séparative la hauteur est limitée à 2 m.

La hauteur totale de la clôture sur rue est limitée à 1,6 m du sol naturel et 2 m en limite séparative.

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 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 talus existant et à créer doivent être végétalisés. La hauteur des talus à créer par rapport au terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 1 mètre. Les enrochements sont interdits. Les murets aménagés en terrasse sont préférées.

Eléments de paysages

Non règlementé

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher.

Continuités écologiques

Non règlementé

B4) Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être adapté au projet sans être inférieur à 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.

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

Dans les secteurs AU1 et AU2 :

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.

Dans le secteur AU1a :

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

Les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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.

Communications électroniques

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

IV. ZONE A URBANISER (Secteur AUX)

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 :

- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes et 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
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception des logements de fonction.

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 :

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.

Les commerces doivent être liés aux activités de production ou de transformation exercées sur le site.

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande.

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 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.

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,
- 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.

Hauteur

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.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter à la pente naturelle du terrain. L'implantation des constructions doit se faire en principe parallèle aux voies.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçue de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte 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 strictement interdit.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

Les toitures

Les teintes des toitures doivent être sombres et mates.

Les clôtures

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

Dispositions particulières :

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 10% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

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

Les talus existant et à créer doivent être végétalisés. La hauteur des talus à créer par rapport au terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 1 mètre. Les enrochements sont interdits.

Eléments de paysages

Non règlementé

Eaux pluviales

Non règlementé

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

B4) Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être adapté au projet.

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.

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 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 les fossés.

Communications électroniques

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

V. ZONE AGRICOLE (Zone A et les secteurs Ap et A3)

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, roulottes et mobil-homes 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 les secteurs Ap et A3:

Toutes les constructions et aménagements sont interdits à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et des constructions autres que celles référencées à l'article A2.

Dans secteur Ap :

Toutes les constructions et aménagements sont interdits à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs ou de services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A2) Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières

Les types d'activités :

Non règlementé

Les destinations et sous destinations :

Dans la zone A :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de l'adaptation, de l'extension des bâtiments d'habitation existants, 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, d'hébergement, de commerce, de service ou d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités. L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de la construction est considéré comme une extension.

- 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.

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 A3 :

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires aux activités équestres.

Dans la zone inondable :

Les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du PPRI.

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 964
- à minimum 15 m de l'axe des autres routes départementales et 20 m en cas de plantations d'alignement.
- 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.

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant.

Dispositions particulières à l'ensemble des secteurs:

- Les piscines doivent être implantées à minimum 5 m de l'emprise publique des voies augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur du bassin.
- 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 les unes par rapport aux autres

La distance maximale entre l'annexe et l'habitation, mesurée des façades les plus proches est fixée à 25 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- 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.
- Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant.
- Les piscines doivent être implantées à minimum 1,5 m des limites séparatives.

Hauteur

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.

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. Les annexes sont limitées à 5 m du sol naturel avant travaux au sommet du toit.

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 10 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques (silos...)

Emprise au sol et densité

Dans la zone A :

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

La création d'annexes est limitée à 30 m² d'emprise au sol. 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.

Dans le secteur A3 :

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

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.

L'emprise au sol des autres constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions à usage d'habitation :

Pour les immeubles anciens, les transformations de façade devront respecter l'architecture d'origine.

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

Pour les immeubles protégés, les transformations de façade devront respecter l'architecture d'origine.

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 et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

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 de teinte et d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions voisines.

Les toitures présenteront des pentes de 30 à 35%.

Pour les deux alinéas précédents ces règles ne s'appliquent pas en cas toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque, vérandas, abris de jardin, pool house...

Les clôtures

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

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,9 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. 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 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 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 5 m de hauteur doivent comporter une risberme plantée. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

Eléments de paysages

Les travaux sur les constructions existantes à protéger identifiées sur le document graphique doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Réfection des enduits des éléments repérés
- Modifications des ouvertures interdites
- Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre

Eaux pluviales

Non règlementé

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

B4) Stationnement

Le stationnement doit être adapté au projet

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.

Communications électroniques

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

VI. ZONE NATURELLE (Zone N et les secteurs NL et Nj)

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 :

Dans la zone N et le secteur Nj :

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

Dans le secteur NL :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

La destination et sous destination des constructions interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles référencées à l'article suivant.

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 :

- Les changements de destination identifiés sur les documents graphiques doivent avoir un usage d'habitation, d'hébergement, de commerce, de service ou d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités. L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de l'habitation sont considérées comme des extensions.
- 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.

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 NL :

Les aménagements doivent être nécessaires aux activités de loisirs.

Dans le secteur Nj :

Les abris de jardins de moins de 20 m² de surface de plancher.

Dans la zone inondable :

Les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions du PPRI.

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 964
- à minimum 15 m de l'axe des autres routes départementales et 20 m en cas de plantations d'alignement.
- 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.

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant.

Les annexes d'un maximum de 20 m² doivent être implantées à minimum 10 m de l'axe de la RD 964.

Dispositions particulières à l'ensemble des secteurs :

Les piscines doivent être implantées à minimum 5 m de l'emprise publique des voies augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur du bassin.

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,
- 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.

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant.

Les piscines doivent être implantées à minimum 1,5 m des limites séparatives.

Hauteur

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.

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. Les annexes sont limitées à 5 m du sol naturel avant travaux au sommet du toit

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 est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

B2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Pour les immeubles anciens, les transformations de façade devront respecter l'architecture d'origine.

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 constructions à usage d'habitation :

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement 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 et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe du rapport de présentation.

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 de teinte et d'aspect similaire, s'harmonisant aux toits des constructions voisines.

Les toitures présenteront des pentes de 30 à 35%.

Pour les deux alinéas précédents ces règles ne s'appliquent pas en cas toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque, vérandas, abris de jardin, pool house...

Les clôtures

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

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,9 m du sol naturel.

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

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.

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

Les talus doivent être végétalisés. Les talus de plus de 5 m de hauteur doivent comporter une risberme plantée. Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

Eléments de paysages

Les travaux sur les constructions existantes à protéger identifiées sur le document graphique doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Réfection des enduits des éléments repérés
- Modifications des ouvertures interdites
- Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre

Eaux pluviales

Non règlementé

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les constructions et aménagements ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.
- Les clôtures doivent être perméables

B4) Stationnement

Le stationnement doit être adapté au projet.

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.

Communications électroniques

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