

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE LEMPAUT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

3 - REGLEMENT ECRIT

MAITRISE D'OUVRAGE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
LAURAGAIS REVEL SAUREZOIS



MAITRISE D'OEUVRE
INTERFACES+
2 CHEMIN DE LA SERRE
09 600 AIGUES VIVES



SEPTEMBRE 2017

Sommaire

I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
ZONE U1	4
ZONE U2	10
II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	17
ZONE A	18
III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	25
ZONE N	26
IV - LEXIQUE.....	31

I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A1 – OCCUPATIONS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- La construction de nouveaux bâtiments et l’extension des bâtiments existants destinés à l’exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l’activité industrielle, et plus généralement les constructions portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature qu’ils soient, non liés à une activité existante.
- L’installation isolée de caravanes sur terrain nu, sans autorisation temporaire.
- Les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

A2 – OCCUPATIONS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées à condition qu’elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’équipements d’intérêt collectif, de services publics, de commerce et d’activités de service et d’autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, y compris les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- La rénovation sans extension des bâtiments nécessaires à l’exploitation agricole existants à la date d’approbation du présent règlement.

B – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Reculs et implantations par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Toute construction doit être implantée soit en limite du domaine public ou privé, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l’axe des voies publiques ou privées.

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- Aux débords de toiture et éléments d’embellissement des constructions.
- Aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Des implantations différentes par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées peuvent être autorisées :

- Par rapport à la voirie interne des lotissements.
- Lorsqu’il s’agit de compléter un alignement de façades existants, en cas de rénovation, de réhabilitation et/ou d’extension de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, ni de nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.
- Pour les annexes d’une hauteur maximale de 3 mètres au sommet du bâtiment.
- Pour les constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

Reculs et implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent, soit s’implanter en limite séparative, soit respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées :

- En limite séparative de fond de parcelle pour les annexes d’une hauteur maximale de 3 mètres au sommet du bâtiment. Il n’est autorisé qu’une seule annexe par unité foncière.
- En cas de rénovation, de réhabilitation et/ou d’extension de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.
- Pour les constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux (terrain naturel) jusqu’au faîtage ou au sommet de l’acrotère.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est de 12 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, de réhabilitation et/ou d’extension d’un bâtiment existant, la hauteur ne peut excéder 12 mètres.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d’intérêt collectif et des services publics.
- Les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, et autres superstructures.

B2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Façades

Dans le cadre des opérations de rénovation ou de réhabilitation, les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l’architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les extensions et annexes bâties de plus de 40 m² doivent avoir une finition qui les lie au bâtiment principal.

L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

Clôtures

Quand elles existent, les clôtures font partie d’un ensemble bâti, elles doivent avoir le même aspect et faire l’objet de la même finition que le bâtiment principal par la nature des matériaux et des enduits utilisés.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non par un grillage, doublé ou non d’une haie vive. L’ensemble des éléments de clôture ne peut dépasser la hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d’une haie vive. Les haies monospécifiques de persistants sont interdites, sauf celles composées d’essences végétales locales. (Composition des essences locales, en annexe du rapport de présentation).

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent aucune gêne à la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Cas des clôtures en limite de zone agricole

Les clôtures en limite de zone agricole seront composées :

- D’une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique. (Composition des essences locales, en annexe du rapport de présentation).
- Cette dernière pourra être doublée d’un grillage de type ursus sur piquets bois. La hauteur totale ne peut excéder 1,20 mètre.

B3 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Habitation

Pour toute nouvelle construction, il est demandé la création d’une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Cette règle ne s’applique pas aux opérations de rénovation et de réhabilitation de bâtiments en logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, une seule place de stationnement par habitation est demandée.

STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il est demandé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ainsi que le type ou la surface de plancher de l’activité.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les dispositions et dimensionnement des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines doivent être adaptés à l’opération et n’apporter aucune gêne à la circulation publique.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent :

- A l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles à édifier.
- Aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Le diamètre de l’aire de retournement doit répondre aux exigences de sécurité publique et de défense incendie. La longueur maximale d’une voie en impasse est fixée à 100 mètres.
- Largeur minimale des voies piétonnes et cyclables : 1,40 mètre.

La conception générale des espaces 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.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique d’eau potable de dimension et de capacité suffisantes.

Assainissement

Les réseaux d’eaux usées et d’eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement collectif.

En l’absence de réseau collectif, ou en cas d’impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l’assainissement individuel est autorisé, à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les collecteurs d’eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d’assainissement qu’avec l’accord du gestionnaire de ce réseau. Il peut être imposé un système de pré-traitement.

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec l’accord du maire et du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu’il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront adaptés à l'opération et au terrain.

ZONE U2

A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A1 – OCCUPATIONS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- La construction de nouveaux bâtiments et l’extension des bâtiments existants destinés à l’exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l’activité industrielle, et plus généralement les constructions portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature qu’ils soient, non liés à une activité existante.
- L’installation isolée de caravanes sur terrain nu, sans autorisation temporaire.
- Les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

A2 – OCCUPATIONS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexe du PLU. En l’absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont autorisées à condition qu’elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’équipements d’intérêt collectif, de services publics, de commerce et d’activités de service et d’autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, y compris les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- La rénovation sans extension des bâtiments nécessaires à l’exploitation agricole existants à la date d’approbation du présent règlement.

B – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Reculs et implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l’axe de la RD 12.
- 5 mètres de l’axe des autres voies et emprises publiques ou privées existantes ou prévues.

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- Aux débords de toiture et éléments d’embellissement des constructions.
- Aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
- Aux extensions et annexes de bâtiments existants si ces distances imposées créent une incohérence dans l’ensemble bâti.

Des implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques ou privées peuvent être autorisées :

- Par rapport à la voirie interne des lotissements.
- Lorsqu’il s’agit de compléter un alignement de façades existants, en cas de rénovation, de réhabilitation et/ou d’extension de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, ni de nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.
- Pour annexes d’une hauteur maximale de 3 mètres au sommet du bâtiment.
- Pour les constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

Reculs et implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent, soit s’implanter en limite séparative, soit respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées :

- En limite séparative de fond de parcelle pour les annexes d’une hauteur maximale de 3 mètres au sommet du bâtiment. Il n’est autorisé qu’une seule annexe par unité foncière.
- En cas de rénovation, de réhabilitation et/ou d’extension de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, ni de nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.
- Pour les constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Reculs et implantations sur une même propriété

La distance entre 2 constructions à usage d’habitation non contiguës, doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux (terrain naturel) jusqu’au faîtage ou au sommet de l’acrotère.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est de 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres.

En cas de rénovation, de réhabilitation et/ou d’extension d’un bâtiment existant, la hauteur ne peut excéder 7 mètres.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d’intérêt collectif et des services publics.
- Les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, et autres superstructures.

B2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Façades

Pour toutes les constructions, l’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

Les extensions et annexes bâties de plus de 40 m² doivent avoir une finition qui les lie au bâtiment principal.

Clôtures

Quand elles existent, les clôtures font partie d’un ensemble bâti, elles doivent avoir le même aspect et faire l’objet de la même finition que le bâtiment principal par la nature des matériaux et des enduits utilisés.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non par un grillage, doublé ou non d’une haie vive. L’ensemble des éléments de clôture ne peut dépasser la hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d’une haie vive. Les haies monospécifiques de persistants sont interdites, sauf celles composées d’essences végétales locales. (Composition des essences locales, en annexe du rapport de présentation).

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les périmètres tramés « Inondation » les clôtures en matériaux pleins sont interdites.

Cas des clôtures en limite de zone agricole

Les clôtures en limite de zone agricole seront composées :

- D’une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique. (Composition des essences locales, en annexe du rapport de présentation).
- Cette dernière pourra être doublée d’un grillage de type ursus sur piquets bois. La hauteur totale ne peut excéder 1,20 mètre.

B3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se référer aux orientations d’aménagement et de programmation.

Espaces inconstructibles et plantations

Sur chaque unité foncière recevant un projet de nouvelles constructions, au moins 10% de la surface totale de l’unité foncière doivent être aménagés en espace vert ou laissés en terre. Les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 10 logements doivent prévoir la création d’aire de jeux sur ces espaces réservés.

Les aires de stationnement doivent être plantées au moins d’un arbre de haute tige par 50 m² de surface dédiée.

Continuités et corridors écologiques

Le règlement graphique identifie et localise les haies existantes à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. L’autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer la préservation ou la réhabilitation de plantations existantes en confortement de la trame verte ou en compensation de sa destruction suite à la construction de bâtiments ou de la réalisation d’aménagements.

B4 – STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Habitation

- Il est demandé pour toute nouvelle construction la création d’une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au minimum la création d’une place par logement.
- Cette règle s’applique aux opérations de rénovation et de réhabilitation de bâtiments en logement entraînant de nouveaux besoins en stationnement.

Les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 10 logements doivent prévoir en sus une aire de stationnement public correspondant à ½ place par logement. Ces places peuvent être créées le long de la voirie desservant les constructions.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat, une seule place de stationnement par habitation est demandée.

STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il est demandé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ainsi que le type ou la surface de plancher de l'activité.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile. Pour toute nouvelle construction, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation être interdit.

Les dispositions et dimensionnement des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines doivent être adaptés à l’opération et n’apporter aucune gêne à la circulation publique.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent :

- A l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles à édifier.
- Aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée est fixée à 5 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Le diamètre de l’aire de retournement doit répondre aux exigences de sécurité publique et de défense incendie. La longueur maximale d’une voie en impasse est fixée à 100 mètres.
- Largeur minimale des voies piétonnes et cyclables est fixée à 1,40 mètre.

La conception générale des espaces 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.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique d’eau potable de dimension et de capacité suffisantes.

Assainissement

Les réseaux d’eaux usées et d’eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement collectif.

En l’absence de réseau collectif, ou en cas d’impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l’assainissement individuel est autorisé, à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les collecteurs d’eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d’assainissement qu’avec l’accord du gestionnaire de ce réseau. Il peut être imposé un système de pré-traitement.

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec l’accord du maire et du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu’il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront adaptés à l'opération et au terrain.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A1 – OCCUPATIONS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l’exception de ceux visés au paragraphe A-A2.

A2 – OCCUPATIONS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexe du PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les zones agricoles A :

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les nouveaux bâtiments ou l'extension de bâtiments existants destinés au logement des exploitants agricoles (et éventuellement de leurs employés) à condition toutefois que leur présence constante sur le site de production soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée, et devra n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

Dans les zones agricoles A et dans les secteurs tramés « paysagers » :

Sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une 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 :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d’intérêt collectif et des services publics.
- Les annexes et les extensions limitées nécessaires à des bâtiments d'habitation existants dans les conditions définies au B-B1 et sous réserve que la capacité des réseaux de desserte publics existants soit suffisante.
- Le changement de destination en logement ou activité (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau) des bâtiments identifiés sur le règlement graphique sous réserve que la capacité des réseaux de desserte publics existants soit suffisante.
- Les affouillements ou exhaussements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone A3 :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l’activité de maçonnerie (stockage...), sous réserve d’une bonne insertion paysagère dans le site.

Dans les secteurs tramés « zone humide » :

Sont autorisés les travaux et les installations nécessaires à l’entretien de la zone humide et à la mise en valeur du milieu écologique.

B – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Reculs et implantations par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d’autre de l’axe de la RD 622, route classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s’applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d’exploitation agricole.
- Aux réseaux d’intérêt public.

Elle ne s’applique pas non plus à l’adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l’extension de constructions existantes.

Les constructions et installations nouvelles doivent s’implanter à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l’axe des RD 12 et RD 46.
- 6 mètres de l’axe des autres voies et emprises publiques ou privées existantes ou prévues.

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- Aux débords de toiture et éléments d’embellissement des constructions.
- Aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Des implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques ou privées peuvent être autorisées :

- En cas de rénovation, de réhabilitation et/ou d’extension de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, ni de nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.
- Pour les annexes d’une hauteur maximale de 3 mètres au sommet.
- Pour les constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

Reculs et implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à :

- 3 mètres pour les bâtiments à usage d’habitation.

- 6 mètres pour les bâtiments à usage d’activité.

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées :

- En limite séparative de fond de parcelle pour les annexes d’une hauteur maximale de 3 mètres au sommet du bâtiment. Il n’est autorisé qu’une seule annexe par unité foncière.
- En cas de rénovation, de réhabilitation et/ou d’extension de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.
- Pour les constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Reculs et implantations sur une même propriété

Les annexes y compris les piscines doivent s’implanter dans un rayon de 20 mètres maximum de l’habitation à laquelle elles sont nécessaires.

Emprise au sol et densité

Dans toutes les zones hormis en zone A3, l’emprise au sol cumulée des annexes et des extensions de l’habitation existante est limitée à :

- 50% de l’emprise au sol du bâtiment d’habitation existant à la date d’approbation du présent règlement, lorsqu’il fait jusqu’à 100 m².
- 30% de l’emprise au sol du bâtiment d’habitation existant à la date d’approbation du présent règlement lorsqu’il fait plus de 100 m².

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- A l’emprise de la piscine et de la plage qui l’entoure.
- Aux habitations et aux annexes nécessaires à l’exploitation agricole, pastorale ou forestière.

En zone A3

L’emprise au sol totale des bâtiments est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

Hauteur des constructions

Dans toutes les zones hormis en zone A3, La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux (terrain naturel) jusqu’au faîtage ou au sommet de l’acrotère.

Pour les nouvelles constructions nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, la hauteur maximale est de 7 mètres.

En cas de rénovation, de réhabilitation et/ou d’extension d’un bâtiment existant, la hauteur ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des annexes nécessaires à l’habitation est limitée à 3,50 mètres.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d’intérêt collectif et des services publics.
- Les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, et autres superstructures.

En zone A3, les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur des constructions existantes. Les constructions nouvelles ne pourront pas dépasser 7 mètres au faîtage ou au sommet de l’acrotère.

B2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Façades

Dans le cadre des opérations de changement de destination, de rénovation ou de réhabilitation d’immeubles anciens, les éléments architecturaux et décoratifs sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Pour toute construction l’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

Les extensions et annexes bâties de plus de 40 m² doivent avoir une finition qui les lie au bâtiment principal.

Dans le cas d’un bâtiment agricole, pastoral ou forestier, les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits ou recouverts d’un bardage avant la mise en service.

Afin de fondre au mieux les bâtiments agricoles et les silos, il est interdit toute couleur claire, les couleurs mats soutenus sont favorisées.

En zones A3, le projet peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les construction par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s’adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées. La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l’activité exercée sera prise en compte. Si pour des raisons techniques le terrassement de niveau s’impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d’une haie bocagère d’essences locales.

Clôtures (hors clôtures agricoles)

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d’un mur-bahut ayant le même aspect et faisant l’objet de la même finition que le bâtiment principal, d’une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté ou non par un grillage, doublé ou non d’une haie vive. L’ensemble des éléments de clôture ne peut dépasser la hauteur maximale de 2 mètres.

- Soit d'une haie vive. Les haies monospécifiques de persistants sont interdites, sauf celles composées d'essences végétales locales (composition des essences locales, en annexe du rapport de présentation).

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les périmètres tramés « Inondation » les clôtures en matériaux pleins sont interdites.

Dans les périmètres tramés « Paysagers », les clôtures seront composées :

- D’une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique. (Composition des essences locales, en annexe du rapport de présentation).
- Cette dernière pourra être doublée d’un grillage de type ursus sur piquets bois. La hauteur totale ne peut excéder 1,20 mètre.

B3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Continuités et corridors écologiques

Le règlement graphique identifie et localise les haies existantes ou à réhabiliter à préserver au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Dans ce cas, les coupes et abattages des arbres sont soumis à autorisation administrative.

Toutefois, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre, sauf pour les parcelles entièrement boisées.

Espaces inconstructibles et plantations existantes

Le règlement graphique identifie et localise les haies existantes ou à réhabiliter à préserver au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

B4 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VELOS

Pour les bâtiments à usage d’activité créés par changement de destination (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés), il est demandé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du

bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le type ou la surface de plancher de l'activité.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Pour toute nouvelle construction, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation être interdit.

Les dispositions et dimensionnement des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines doivent être adaptés à l'opération et n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucun accès n'est autorisé sur les chemins de halage et de randonnées.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique d'eau potable de dimension et de capacité suffisantes.

En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier, conforme à la réglementation en vigueur et répondant aux normes sanitaires requises.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de

raccordement au réseau collectif, l’assainissement individuel est autorisé, à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les collecteurs d’eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. Les eaux usées autres que domestiques ne pourront être dirigées vers le réseau public d’assainissement qu’avec l’accord de ce gestionnaire du réseau. Il peut être imposé un système de pré-traitement.

Les dispositifs d’assainissement pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec l’accord du maire et du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu’il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

En l’absence d’un réseau de collecte, ou en cas de réseau insuffisant, l’infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront adaptés à l’opération et au terrain.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A1 – OCCUPATIONS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS INTERDITES

Sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l’exception de ceux visés au paragraphe N-A2.

A2 – OCCUPATIONS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexe du PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les zones N

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d’intérêt collectif et des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une 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.
- Les affouillements ou exhaussements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur NL

Sont autorisées la rénovation et l’extension sans possibilité de changement de destination du bâtiment existant à usage de vestiaires dans les conditions définies au B-B1.

Dans les secteurs tramés « zone humide »

Sont autorisés les travaux et les installations nécessaires à l’entretien de la zone humide et à la mise en valeur du milieu écologique.

B – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Reculs et implantations par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 622, route classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des RD 12 et RD 46.
- 6 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ou privées existantes ou privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux débords de toiture et éléments d'embellissement des constructions.
- Aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Des implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques ou privées peuvent être autorisées :

- En cas de rénovation, de réhabilitation et/ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour les constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

Reculs et implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 6 mètres.

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées en cas de rénovation, de réhabilitation et/ou d'extension de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Surface de plancher et densité

En secteur NL, est autorisée l’extension de 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à usage de vestiaires à la date d’approbation du présent règlement.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux (terrain naturel) jusqu’au faîtage ou au sommet de l’acrotère.

Pour les nouvelles constructions nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, la hauteur maximale est de 7 mètres.

La hauteur des annexes nécessaires à l’habitation est limitée à 3,50 mètres.

Le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d’intérêt collectif et des services publics.
- Les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, et autres superstructures.

En secteur NL, en cas de rénovation et/ou d’extension du bâtiment existant, la hauteur ne peut excéder 7 mètres.

B2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Façades

L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

Dans le cas d’un bâtiment agricole, pastoral ou forestier, les matériaux destinés à être recouvert doivent être enduits ou recouverts d’un bardage avant la mise en service.

Afin de fondre au mieux les bâtiments agricoles et les silos, il est interdit toute couleur claire, les couleurs mats soutenus sont favorisées.

Clôtures (hors clôtures agricoles)

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d’un mur-bahut ayant le même aspect et faisant l’objet de la même finition que le bâtiment principal, d’une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté ou non par un grillage, doublé ou non d’une haie vive. L’ensemble des éléments de clôture ne peut dépasser la hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d’une haie vive. Les haies monospécifiques de persistants sont interdites, sauf celles composées d’essences végétales locales (composition des essences locales, en annexe du rapport de présentation).

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les périmètres tramés « Inondation » les clôtures en matériaux pleins sont interdites.

Dans les périmètres tramés « Paysagers », les clôtures seront composées :

- D’une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique. (Composition des essences locales, en annexe du rapport de présentation).
- Cette dernière pourra être doublée d’un grillage de type ursus sur piquets bois. La hauteur totale ne peut excéder 1,20 mètre.

B3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Continuités et corridors écologiques

Le règlement graphique identifie et localise les haies existantes ou à réhabiliter à préserver au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Dans ce cas, les coupes et abattages des arbres sont soumis à autorisation administrative.

Toutefois, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre, sauf pour les parcelles entièrement boisées.

Espaces inconstructibles et plantations existantes

Le règlement graphique identifie et localise les haies existantes ou à réhabiliter à préserver au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile. Pour toute nouvelle construction, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation être interdit.

Les dispositions et dimensionnement des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines doivent être adaptés à l’opération et n’apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucun accès n’est autorisé sur les chemins de halage et de randonnées.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique d’eau potable de dimension et de capacité suffisantes.

En l’absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier, conforme à la réglementation en vigueur et répondant aux normes sanitaires requises.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d’assainissement pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec l’accord du maire et du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu’il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau de collecte, ou en cas de réseau insuffisant, l’infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront adaptés à l'opération et au terrain.

IV - LEXIQUE

Accès

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l’emprise de la propriété ou aménagé sur fons voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Axe de la voie

L’axe de la voie est mesuré au milieu de la bande de roulement.

Alignement

Limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d’implantation des clôtures sur rue.

Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l’écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Construction annexe

C’est le bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n’est affecté ni à l’habitation, ni à l’activité : garage, abri de jardin, abri pour mettre le bois, ...

Construction édifiée en dessous du terrain naturel

Il peut s’agir de la construction d’une piscine, et/ou de l’extension de la construction en sous sol par exemple : une pièce supplémentaire (cave, garage, etc.)

Densité d’une construction

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l’article [R. 332-16](#) est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Emplacement réservé

Ce sont les emprises destinées à la réalisation future d’équipements publics dont les bénéficiaires, destinations et emprises sont précisés sur le règlement graphique.

Emprise au sol d’une construction

L’emprise d’une construction est la surface occupée par la projection verticale du volume du bâtiment, y compris les prolongements extérieurs en saillies constitutives de surface de plancher.

Faitage

Ouvrage permettant de joindre les deux versants d’une toiture.

Ilot

Groupe d’immeubles bâtis ou non, délimité soit par des rues visibles, soit par des obstacles naturels ou artificiels bien déterminés tels que : cours d’eau, voies ferrées, canaux de navigation, ...

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées, elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

SPANC

Service Public d’Assainissement Non Collectif chargé de conseiller et d’accompagner les particuliers dans la mise en place de leur installation d’assainissement non collectif, et de contrôler les installations d’assainissement non collectif.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Trame verte et bleue

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l’État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Unité foncière

Ilot d’un seul tenant composé d’une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. (CE, 27 juin 2005, n°264667)

Voie en impasse

Bande d’accès privée ou publique vers un ou plusieurs lots.

Voie privée

Chemin constituant la propriété privée du propriétaire et, en vertu de son droit de propriété, celui-ci peut interdire à quiconque tout droit de passage ou d’accès à ces chemins. L’usage lui est réservé, ainsi qu’à ses ayants droits.

La circulation sur un chemin privé peut être ouverte aux bénéficiaires de servitudes de passage.

Zone humide

Les zones humides sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d’eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l’année.