

4.1. pièce écrite du règlement

Plan Local d'Urbanisme de Flourens (31)

commune de flourens – 31

zone UB

caractéristiques de la zone

La zone UB, desservie par les équipements, est destinée à recevoir de l'habitat individuel plus ou moins dense, continu ou non sur les espaces publics. C'est un pôle accueillant quelques commerces et services, ainsi que des équipements publics.

Le secteur UBa1, en limite d'urbanisation mais proche du centre du village, est réservé aux équipements collectifs.

Le secteur UBb est un secteur situé à proximité de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (loi Bruit du 31 décembre 1992), ce qui implique des précautions pour certaines constructions (voir annexes du PLU). De plus, ce secteur n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.

Le secteur UBc situé sur la rive sud-est du lac, fait l'objet d'un schéma d'aménagement de zone fixant le tracé et la nature des équipements, ainsi que l'implantation des constructions grâce à des polygones d'implantation.

Le secteur UBd est un secteur central à proximité du Lac qui s'est construit de façon relativement dense.

Seule la zone UBa2 est située à l'extérieur du village. Située sur le secteur du Vignalis, c'est une zone réservée à des équipements collectifs liés au CAT déjà implanté sur le secteur.

L'ensemble de la zone est concerné par l'application du PPR sécheresse.

UB – article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
3. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale.
4. Les carrières.
5. Le stationnement des caravanes isolées.
6. Les mobiles homes en dehors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les terrains de camping.
9. Les terrains de caravanage.
10. Les dépôts de véhicules.
11. Les affouillements et les exhaussements de sol.
12. Les pylônes de téléphonie mobile.

En UBa1 et UBa2, sont également interdits :

- les constructions à usage d'habitat individuel ou collectif, à l'exception de celles autorisées à l'article UB – article 2.

De plus, en UBa1, sont interdits :

- les constructions et les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales.

UB – article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Dans les zones UB, UBb et UBd :

1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité (pharmacies, drogueries, pressings...) à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Les constructions à usage artisanal, commercial, de services ou de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

De plus, en UBc, les constructions autorisées aux paragraphes précédents, sous réserve de leur conformité avec le « schéma d'aménagement de zone » figurant au Plan de zonage et de leur compatibilité avec la pièce Orientations d'aménagement.

En UBb, sont également soumis à conditions :

En bordure de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, à usage d'hébergement à caractère touristique, doivent respecter les exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et les secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et dans les annexes du PLU.

Dans les zones UBa1 et UBa2, les constructions à usage d'habitat individuel ou collectif, si elles sont liées aux équipements existants.

De plus, dans toutes les zones, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du P.P.R. Sècheresse annexé au dossier de PLU.

UB – article 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée à laquelle il a accès.
- 1.2. Les garages individuels doivent être disposés sur les unités foncières de façon à ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques ou privées communes.

Toute création d'accès direct individuel est interdite sur la RN126.

2. Voirie existante

Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et passages doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

3. Voirie nouvelle

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

De plus, en UBc, les voies, liaisons piétons/vélos et trottoirs devront être compatibles avec les principes illustrés dans la pièce « Orientations d'aménagement ».

UB – article 4– DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

En UB, UBa1, UBc et UBd, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En UBa2, l'opération devra répondre à la réglementation applicable, notamment la Loi sur l'Eau, ses textes d'application et le code de l'Environnement.

En UBb, tant que le réseau d'assainissement collectif n'est pas réalisé, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome réalisée dans le cadre du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3. Desserte radio-télévision

Dans les zones équipées, la desserte radio-télévision sera réalisée à partir d'une antenne collective et d'un réseau communautaire.

UB – article 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En UB, UBa1, UBc et UBd, non réglementé.

En UBa2, les caractéristiques du terrain devront permettre la réalisation de l'opération dans le respect de la réglementation applicable, notamment la Loi sur l'Eau, ses textes d'application et le code de l'Environnement.

En UBb, tant que le réseau d'assainissement collectif n'est pas réalisé, la superficie minimale doit permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel conformément aux recommandations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement

autonome, réalisée dans le cadre du Schéma Communal d'Assainissement, annexé au PLU.

UB – article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En UB, UBa1, UBa2 et UBd, toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques.

En UBb, pour les constructions implantées près de la RN126, le retrait minimal doit être de:

- 35 mètres de l'axe de la RN126 pour l'habitat.
- 25 mètres de l'axe de la RN126 pour les autres constructions.

En UBc, les constructions, sauf les annexes à l'habitat, doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation déterminés dans le « schéma d'aménagement de zone » figurant au Plan de zonage.

Le faitage principal d'une construction doit être parallèle à la plus grande dimension du polygone d'implantation dans lequel elle s'implante.

Les annexes à l'habitat ne sont pas assujetties aux règles d'implantation dans les polygones.

Dans toutes les zones, à l'exception des piscines non couvertes et des locaux techniques enterrés, les annexes à l'habitat doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à une distance minimale de 3 mètres de cet alignement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB – article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf dans la zone UBc, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire.

En UBc :

Les constructions, sauf les annexes à l'habitat, doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation déterminés dans le « schéma d'aménagement de zone » figurant au Plan de zonage.

Les annexes à l'habitat ne sont pas assujetties aux règles d'implantation dans les polygones.

Dans toutes les zones, à l'exception des piscines non couvertes et des locaux techniques enterrés, les annexes à l'habitat doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB – article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf pour la zone UBc, deux constructions à usage d'habitation doivent être :

- soit contiguës sur une même unité foncière.
- soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans la zone UBc, deux constructions contiguës ou non peuvent être construites sur une même unité foncière dès lors que leur implantation respecte les polygones d'implantation prévus dans le « schéma d'aménagement de zone » figurant au Plan de zonage.

Dans toutes les zones, non réglementé pour annexes à l'habitat, les piscines non couvertes, les locaux techniques enterrés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB – article 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UB – article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf en UBc, la hauteur sous sablière des constructions ne peut pas excéder 6 mètres.

En UBc, la hauteur sous sablière des constructions ne peut pas excéder 7 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB – article 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètres de hauteur totale en limite des voies et emprises publiques.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale en limite séparative.

UB – article 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Il est exigé:

1. Habitations :

- dans toutes les zones, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, 1 place de stationnement par unité de logement.

- pour les autres logements :
 - . pour les zones UB et UBc :
 - 2 places de stationnement par lot ou par logement, réparties de la façon suivante :
 - 1 à l'intérieur de la parcelle ;
 - 1 à l'extérieur de la parcelle, doit être située au plus à 40 mètres de ladite parcelle.
 - . pour les zones UBa et UBb :
 - 1 place de stationnement, par lot ou par logement, 1 à l'intérieur de la parcelle.
 - . pour la zone UBd :
 - non réglementé.
- 2. Bureaux :
 - 1 place de stationnement pour 40m² de S.H.O.N..
- 3. Commerces :
 - pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, 1 place de stationnement pour 40m² de S.H.O.N..
- 4. Equipements hôteliers et de restauration :
 - 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par 40m² de S.H.O.N. de restaurant
- 5. Etablissements scolaires :
 - 1 ou 2 places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou 2nd degré. Ces établissements doivent aussi comporter une aire suffisante pour le stationnement des 2 roues.
- 6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB – article 13– ESPACES BOISÉS CLASSÉS– ESPACES LIBRES– PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.130-1, R130-1 et suivants)

2. Aires de stationnements

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 emplacements de voiture.

3. Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espaces verts, soit en aires de jeux ou les deux ensemble. La superficie de cet espace collectif sera proportionnelle au nombre de lots et dépendra de la localisation et de l'importance de l'opération. Il sera localisé de préférence le long et à proximité des talwegs, des fossés et des haies et aménagé en continuité avec la ou les opérations voisines de façon à créer un réseau continu.

De plus, pour la zone UBc, ces espaces doivent être compatibles avec les principes illustrés dans la pièce « Orientations d'aménagement ».

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB – article 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,5 ***pour la zone UB*** et à 0,1 ***pour la zone UBb***.

Non réglementé ***pour les zones UBa1, UBa2, UBc et UBd***.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

zone UF

caractéristiques de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des implantations d'activités diverses. Située à l'écart du centre du village et du secteur d'habitat, elle accueille déjà de nombreuses activités qui occupent des bâtiments d'échelles très diverses.

La zone est concernée par l'application du PPR sécheresse.

UF – article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements à usage d'habitation, les ensembles d'habitation et les constructions à usage d'habitation.
2. Les parcs résidentiels de loisirs.
3. Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanage.
4. Les carrières.
5. Les dépôts de véhicules.

UF – article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1. Les installations classées compatibles avec la vie de la zone.
2. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes.

De plus, sur l'ensemble de la zone, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du P.P.R. Sécheresse annexé au dossier de PLU.

UF – article 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2. Voirie existante

Les caractéristiques des accès et passages doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

3. Voirie nouvelle

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

UF- article 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle dans les fossés est formellement interdit.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome, réalisée dans le cadre du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

UF – article 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir la superficie minimale pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux recommandations de la Carte d'Aptitude des Sols annexée au PLU.

UF – article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe de toute voie.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UF – article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UF – article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës sur une même parcelle doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UF – article 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

UF – article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres sous sablière, sous réserve de respecter l'article 7.
2. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments fonctionnels tels que des cheminées, etc...

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UF – article 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur totale en limite des voies et emprises publiques, et en limites séparatives.

UF – article 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UF – article 13 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS- ESPACES LIBRES- PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L.130-1, R.130-1 et suivants).

2. Espaces libres et plantations :

Les arbres de haute tige devront être conservés ou remplacés.

Les aires de stationnement publiques et privées prévues sur terre-plein devront comporter un arbre de haute tige par 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les limites séparatives latérales devront être plantées de haies lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en limites séparatives.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UF - article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

zone AU

Les zones AUa et AU0 sont situées sur une des rives encore non construites du Lac ; elles sont destinées à recevoir, à court ou moyen terme, une ou plusieurs opérations d'ensemble à usage principal d'habitat. Ces zones devront être aménagées avec une continuité des espaces publics existants et dans l'optique de la constitution à moyen terme d'un tissu urbain continu sur les 3 rives du Lac. Les caractéristiques de l'habitat devront prendre en compte les contraintes du terrain (relief, orientation des vues et des usages, éléments végétaux, voirie existante...).

La zone AUb est située entre les futurs quartiers de développement de Flourens et la RN126 ; elle est destinée à permettre le développement de ce secteur de Flourens en complétant les quartiers existants et les futurs secteurs urbains par l'installation d'une structure commerciale et d'une voie de désenclavement entre Flourens et la RN126. Ce secteur est situé à proximité de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (loi Bruit du 31 décembre 1992), ce qui implique des précautions pour certaines constructions (voir annexes du PLU).

Pour les zones AUa et AUb, les options de développement sont illustrées dans les pièces « Document graphique du règlement » et « Orientations d'aménagement ».

La zone AUf est destinée à étoffer la zone d'activités existante. Les principes de voiries de desserte de la zone sont illustrés dans la pièce « Document graphique du règlement ».

L'ensemble de la zone est concerné par l'application du PPR sécheresse.

AU – article 1: occupations et utilisations du sol interdites

En AUa :

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
3. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale.
4. Les carrières.
5. Le stationnement des caravanes isolées.
6. Les mobiles homes en dehors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
7. Les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les terrains de camping.
9. Les terrains de caravanage.
10. Les dépôts de véhicules.
11. Les pylônes de téléphonie mobile.

En AUb :

1. Les lotissements à usage d'habitation, les ensembles d'habitation et les constructions à usage d'habitation.
2. Les parcs résidentiels de loisirs.
3. Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanage.
4. Les carrières.
5. Les dépôts de véhicules.

En AUf :

1. Les lotissements à usage d'habitation, les ensembles d'habitation et les constructions à usage d'habitation.

2. Les parcs résidentiels de loisirs.
3. Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanage.
4. Les carrières.
5. Les dépôts de véhicules.

En AU0 :

- toute construction autre que celles visées à l'article 2- AU, paragraphe en AU0.

AU – article 2 : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

En AUa :

1. Les constructions autorisées, sous réserve :
 - . qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - . de leur compatibilité avec les pièces « Document graphique du règlement » et « Orientations d'aménagement »,
 - . que 25 % du programme de logements soit réservé à des logements locatifs à financement social, dans le respect des objectifs de mixité.
2. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité (pharmacies, drogueries, pressings...) à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances ou qu'ils ne doivent pas entraîner une augmentation.
4. Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de services et de bureaux compatibles avec la zone.

En AUb et en AUf :

1. Les constructions autorisées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements et sous réserve de leur compatibilité avec la pièce « Document graphique du règlement » et, pour la zone AUb, sous réserve de sa compatibilité avec la pièce « Orientations d'aménagement ».
2. Les installations classées compatibles avec la vie de la zone.

De plus en AUb :

En bordure de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et les secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

En AU0 :

- L'extension mesurée et les annexes des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, dans toutes les zones, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du P.P.R. Sècheresse annexé au dossier de PLU.

AU – article 3: accès et voirie

1. Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès direct individuel est interdite sur la RN126.

2. Voirie existante

Les caractéristiques des accès et passages doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

3. Voirie nouvelle

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

De plus, dans les zones AUa et AUb :

- Les voies, les liaisons piétons/vélos et les trottoirs doivent être compatibles avec les principes illustrés dans les pièces « Document graphique du règlement » et « Orientations d'aménagement ».

De plus, dans la zone AUb :

- Les opérations seront desservies par le carrefour-giratoire prévu sur la RN126 (ER n°7).

AU – article 4: desserte par les réseaux

Dans la zone AUa et AUb :

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3. Desserte radio-télévision

Dans les zones équipées, la desserte radio-télévision sera réalisée à partir d'une antenne collective et d'un réseau communautaire.

Dans la zone AUf :

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux résiduaires industrielles

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux usées domestiques

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome, réalisée dans le cadre du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU.

2.3. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

AU – article 5: caractéristiques des terrains

Pour les zones AUa, AUb et AU0 :

- Non réglementé.

Pour les zones AUf :

- Les terrains devront avoir la superficie minimale pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux recommandations de la Carte d'Aptitude des Sols annexée au PLU.

AU – article 6: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

en AUa :

- toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques.

- A l'exception des piscines non couvertes et des locaux techniques enterrés, les annexes à l'habitat doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques..

En AUb :

- Les constructions doivent être implantées:
 - par rapport à la RN126, à 15 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.
 - par rapport à la RD50d, à 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

- par rapport aux autres voies, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 10 mètres minimum de cet alignement.

En AUf:

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe de toute voie.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU – article 7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En AUa :

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire.
- Lorsque la parcelle est longée par un fossé, les constructions et les garages doivent observer un recul de 5 mètres minimum.
- A l'exception des piscines non couvertes et des locaux techniques enterrés, les annexes à l'habitat doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

En AUb :

- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des limites séparatives.

En AUf :

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU – article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

En AUa et AUb :

Deux constructions non contiguës sur une même parcelle doivent être séparées par une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

Non réglementé pour les piscines non couvertes, les locaux techniques enterrés et les annexes à l'habitat.

En AUf :

- Deux constructions non contiguës sur une même parcelle doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU – article 9: emprise au sol

Non réglementé.

AU – article 10: hauteur maximum

Dans les zones AUa et AU0 :

- La hauteur sous sablière des constructions ne peut pas excéder 7 mètres.

Dans les zones AUb et AUf :

1. La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres sous sablière, sous réserve, pour la zone AUf, de respecter l'article 7.
2. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments fonctionnels tels que des cheminées, etc...

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU – article 11: aspect extérieur

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

De plus, dans la zone AUa :

- Les clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètres de hauteur totale sur les voies et emprises publiques.
- Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale sur les limites séparatives.

AU – article 12: stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Dans les zone AUa, il est exigé:

1. Habitations :
 - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, 1 place de stationnement par unité de logement.
 - pour les autres logements, 2 places de stationnement par lot ou par logement, réparties de la façon suivante :
 - 1 à l'intérieur de la parcelle.
 - 1 à l'extérieur de la parcelle, doit être située au plus à 40 mètres de ladite parcelle.
2. Bureaux :
 - 1 place de stationnement pour 40m² de S.H.O.N..
3. Commerces :

- pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, 1 place de stationnement pour 40m² de S.H.O.N..
- 4. Equipements hôteliers et de restauration :
 - 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par 40m² de S.H.O.N. de restaurant.
- 5. Etablissements scolaires :
 - 1 ou 2 places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou 2nd degré. Ces établissements doivent aussi comporter une aire suffisante pour le stationnement des 2 roues.
- 6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les zones AUb et AUf :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Dans toutes les zones, le stationnement des deux roues devra être prévu de façon à favoriser les déplacements doux et répondra aux besoins des opérations (notamment pour les équipements publics et dans le cadre des opérations de logements locatifs).

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU – article 13: espaces libres et plantations, espaces boisés

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L.130-1, R.130-1 et suivants).

2. Espaces libres et plantations :

La végétation existante, le long des fossés, des talwegs et des limites parcellaires, en tant qu'élément du paysage identifié au titre de l'article L.123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doit être maintenue. Le défrichage de ces haies n'est autorisé qu'aux seules conditions suivantes :

- uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif ;
- uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.

De plus, dans les zones AUb et AUf :

- Les arbres de haute tige devront être conservés ou remplacés.
- Les aires de stationnement publiques et privées prévues sur terre-plein devront comporter un arbre de haute tige par 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

De plus, dans la zone AUb :

- Les terrassements seront plantés d'une végétation adaptée au site (haies mixtes, couvre-sol...). De même, les voies créées seront plantées d'alignements adaptés à l'échelle du programme et de l'image souhaitée (marquage des voies, ombrage...).

Dans tous les cas, l'essence des plantations doit être adaptée à la nature du sol. Le système racinaire sera adapté aux traitements des sols environnants (racines plongeantes près des voiries et des stationnements...).

3. Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espaces verts, soit en aires de jeux, ou les deux ensemble. La superficie de cet espace collectif sera proportionnelle au nombre de lots et dépendra de la localisation et de l'importance de l'opération. Il sera localisé de préférence le long et à proximité des talwegs, des fossés et des haies et aménagé en continuité avec la ou les opérations voisines de façon à créer un réseau continu. Ces espaces doivent être compatibles avec les principes illustrés dans les pièces « Document graphique du règlement » et « Orientations d'aménagement ».

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU – article 14: coefficient d'occupation du sol

Pour la AU0, le COS est nul, sauf pour les extensions des constructions existantes, les annexes à l'habitat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles le COS n'est pas réglementé.

Pour la zone AUa, le COS est fixé à 0,5. Il pourra être supérieur en application de l'article L127.1 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs à financement social.

Pour les autres zones, non réglementé.

zone A

caractéristiques de la zone

Il s'agit de la zone agricole de la commune dans laquelle le maintien de cette activité sera protégé. Cette zone ne comprend que des constructions à usage d'habitation, ainsi que des constructions liées à l'activité agricole.

Un secteur Ai, le long du ruisseau de la Seillonne, correspond aux champs d'inondation de ce ruisseau (voir documents relatifs aux inondations, annexés au dossier de PLU)

Une partie de la zone A est située à proximité de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (loi Bruit du 31 décembre 1992), ce qui implique des précautions pour certaines constructions (voir annexes du PLU).

La zone est concernée par l'application du PPR sécheresse.

A – article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction ou installation, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

De plus, en Ai, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites hormis les réseaux techniques.

A – article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Ces constructions doivent être implantées à une distance maximum de 50m du siège d'exploitation. Une adaptation de cette distance minimale sera autorisée en raison de la topographie.
2. En bordure de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et les secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.
3. Les pylônes supports d'antennes-relais de téléphonie mobile et les constructions relatives à leur fonctionnement, sous réserve que toutes justifications soient produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
4. Le changement de destination uniquement pour de l'habitat, à condition que les bâtiments présentent un intérêt architectural ou patrimonial et qu'ils soient repérés sur les pièces graphiques du règlement 4.2. par une astérisque (*).

De plus, sur l'ensemble de la zone, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du P.P.R. Sécheresse.

A – article 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée à laquelle il a accès.

Les accès devront être implantés en accord avec les services compétents de façon à ne pas compromettre la sécurité et la commodité de la circulation.

Toute création d'accès direct individuel est interdite sur la RN126.

2. Voirie nouvelle

Non réglementé.

A – article 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome, réalisée dans le cadre du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU.

Pour les secteurs non étudiés, une étude hydrogéologique déterminera la filière d'assainissement. Les caractéristiques de l'unité foncière (superficie, forme) devront permettre l'implantation du dispositif de traitement préconisé.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

A – article 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

A – article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées.

Pour les constructions implantées près de la RN126, la distance minimale doit être de 75 mètres de l'axe de la RN126.

Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants peuvent être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A – article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'annexes à l'habitat, doit être implantée, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire.
2. Toute construction destinée à un usage autre que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A – article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës sur la même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A – article 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A – article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sous sablière des constructions ne peut pas excéder :

- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 15 mètres pour toute autre construction agricole.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A – article 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

De plus, en Ai:

- Seules sont autorisées les clôtures constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, doublées éventuellement d'une haie mixte.

A – article 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A – article 13 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS- ESPACES LIBRES- PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L.130-1, R.130-1 et suivants).

2. Autres plantations

Les arbres de haute tige et les haies indiqués au plan de zonage comme éléments du paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7. du Code de l'urbanisme doivent être maintenus.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A – article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

zone N

caractéristiques de la zone

La zone N correspond aux espaces boisés de la commune, au Lac de Flourens et à ses abords relativement boisés; c'est une zone de repos, de détente et de loisirs.

La zone N1 correspond aux parcelles d'habitat diffus situées sur le territoire communal. Quelques zones N1 sont situées à proximité de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (loi Bruit du 31 décembre 1992), ce qui implique des précautions pour certaines constructions (voir annexes du PLU). L'ensemble de la zone est concernée par l'application du PPR sècheresse.

N – article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières visées à l'article N - 2.

N – article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N :

1. Les constructions liées aux activités nautiques (buvette, location de matériel nautique...).
2. Les constructions liées à usage sportif ou de loisirs.
3. L'extension des constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration.

Dans la zone N1 :

1. L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sans changement d'affectation.
2. La création d'annexes aux habitations à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière que la construction principale.
3. Le changement de destination uniquement pour de l'habitat, à condition que les bâtiments présentent un intérêt architectural ou patrimonial et qu'ils soient repérés sur les pièces graphiques du règlement 4.2. par une astérisque (*).
5. En bordure de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les extensions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et les secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

De plus, dans toutes les zones, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du P.P.R. Sècheresse annexé au dossier de PLU.

N – article 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.

Toute création d'accès direct individuel est interdite sur la RN126.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages et aux opérations qu'elles desservent.

N – article 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel est admis et doit présenter les caractéristiques préconisées dans le Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser, à sa charge, et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

N – article 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En N1, les terrains devront avoir les caractéristiques nécessaires à la réalisation de systèmes d'assainissement individuel conformément aux recommandations de la Carte d'Aptitude des Sols annexée au PLU.

N – article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées.

Non réglementé pour les piscines non couvertes et les locaux techniques enterrés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N – article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction devra être implantée, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire.

Non réglementé pour les piscines non couvertes et les locaux techniques enterrés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N – article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Non réglementé pour les piscines non couvertes et les locaux techniques enterrés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N – article 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N – article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut pas excéder 6 mètres sous sablière.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N – article 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

De plus, dans la zone N1 :

- Les clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètres de hauteur totale sur les voies et emprises publiques.
- Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale sur les limites séparatives.

N – article 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N – article 13 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS- ESPACES LIBRES- PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L.130-1, R.130-1 et suivants).

2. Espaces libres et plantations

2.1. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

2.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N – article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.