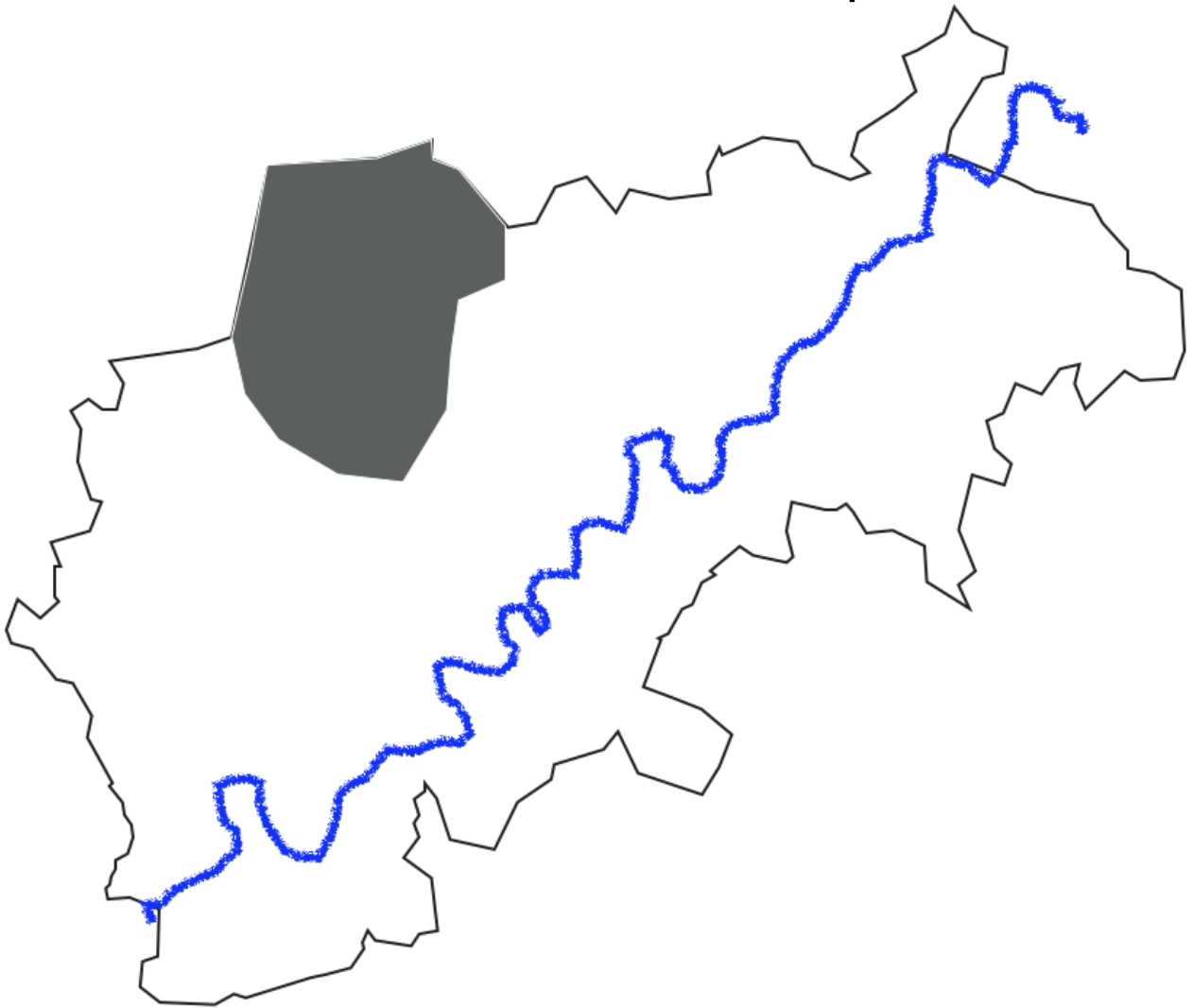


ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC



PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Rouffignac-
St-Cernin-de-Reilhac
2^{ème} Modification simplifiée



Règlement écrit modifié

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

ZONE NATURELLE A

Cette zone recouvre des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la commune.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A2.

Les changements de destination autres que ceux visés à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement **ou d'extension** des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation et qu'elles n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante.

~~b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments d'exploitation :~~

~~-Les gîtes ruraux~~

~~-Les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration~~

~~-les piscines~~

~~-Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.~~

b) les extensions des bâtiments d'habitation existants, et leurs annexes, dans la limite de 3 par unité foncière (hors piscine), à condition de ne pas nuire à l'activité agricole, de ne pas réduire les surfaces nécessaires à l'activité agricole et de ne pas nuire à la qualité paysagère du site.

4/ les changements de destination des bâtiments existants, identifiés au PLU, à condition que le changement ne compromette ni l'activité agricole ni la qualité

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

paysagère du site et que cela ne nécessite pas le renforcement ou l'extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

5/ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ni d'être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

6 / les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

7/ les affouillement et les exhaussements du sol, désignés à l'article R442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation,

8/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

~~9/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.~~

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques devront répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie sauf en cas d'accès groupés. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

2- Voirie :

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse desservant plus de deux logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc ...).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 - Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain. Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (loi sur l'eau).

3 - Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de l'article U 4-2.b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

Non réglementé pour les autres constructions et installations.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies avec un recul minimum de 10 m mesurés par rapport à l'axe de la voie.
Toutefois une implantation différente pourra être retenue pour des extensions de constructions existantes et pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 mètres).

Toutefois, une implantation différente pourra être admise dans les cas suivants :
en cas d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas la marge de recul édictée au paragraphe précédent.
En cas d'impossibilité liée à la présence d'une installation classée liée à une activité agricole

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les annexes devront également être implantées à proximité de l'habitation, dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui devront être implantées dans un rayon de 25 mètres.

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc :

- L'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- Les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises, ...) et en surplomb (balcons loggias coursives) ;

L'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) ne pourra excéder 50 m² sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée.

L'emprise au sol des extensions est limitée à 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

Non réglementée dans les autres cas

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM

1/ Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.

2/ Les bâtiments annexes doivent être édifiées sur un seul niveau (R), **sans pouvoir excéder 7 mètres à l'égout du toit.**

3/ Pour les constructions neuves à l'exception des bâtiments d'activité agricole, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Elle est mesurée à partir du niveau entre le sol naturel avant terrassement.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

4/ La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

2 – Dispositions particulières

a) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses et parpaing est interdit

b) Toitures

L'aménagement ou la restauration des toitures existantes, ainsi que la couverture des extensions de constructions autorisées doivent être réalisées conformément à la pente et aux matériaux existants dans la construction initiale. Des dispositions différentes pourront être adoptées si elles ont pour effet d'améliorer l'intégration dans l'environnement.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales. Lorsqu'il s'agira de construction neuve autorisée (bâtiments annexes), la toiture aura une pente inférieure au égale à 45 %, couverte de tuiles canal, romanes ou similaires.

d) Dispositions particulières applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle :

Ouvertures et fermetures

Lorsque les portes et les volets sont en bois, ils seront peints.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

Ouvertures en toiture

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les versants de toit opposés à la façade principale et sur les croupes.

Les lucarnes seront autorisées. Les chiens-assis seront interdits. (voir définition et croquis en annexe 1)

e) Dispositions particulières applicables aux constructions neuves à l'exception des bâtiments d'activités agricoles

Volumétrie

Eviter les effets de tours.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

Ouvertures et fermetures

Lorsque les portes et les volets sont en bois, ils seront peints.

Sur la façade principale et vue du domaine public, les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture), à l'exception des portes de garage. Les dimensions des percements ne sont pas réglementées sur les autres façades de la construction.

Ouvertures en toiture

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les versants de toit opposés à la façade principale et sur les croupes.

Les lucarnes et les chiens assis seront autorisés. (voir définition et croquis en annexe 1)

Architecture contemporaine : Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Sera notamment autorisé :

- L'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- Le dessin de formes nouvelles,
- L'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la Haute Qualité Environnementale.

f) L'implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

* la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.

(voir définition et croquis en annexe 2)

g) Clôtures

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Il pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur sera limitée à 0.20 m.

La haie sera constituée d'essences locales variées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres
sans objet

2 - Plantations
sans objet

3 - Espaces boisés classés
Sans objet

4 – Défrichements
Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

ZONE NATURELLE N

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs à vocation particulière :

Nag : secteur d'activités agricoles

Nas : secteur réservé à la réalisation des dispositifs d'assainissement des constructions et installations autorisées dans la zone 1AU2t

Nh : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées

Np : secteur naturel à préserver pour son paysage

Nt : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation touristique. Il comprend un sous-secteur Nta au lieu-dit Touvent dans lequel est préconisé la réalisation de chalets au lieu de mobilhomes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N2 sont interdites.

Toutes constructions dans le secteur Np sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N2, paragraphes 1 et 8.

Les changements de destination autres que ceux visés à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ Les affouillements et les exhaussements du sol, désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

4/ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ni d'être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

5/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement **ou d'extension** des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, ~~y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.~~
- b) L'extension des bâtiments **d'habitation** existants, **et leurs annexes, dans la limite de 3 par unité foncière (hors piscine), à condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou forestière, de ne pas réduire les surfaces nécessaires à l'activité agricole et de ne pas nuire à la qualité paysagère du site** ~~à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.~~
- c) ~~sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement lié aux bâtiments de l'exploitation :~~
 - ~~– Les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,~~
 - ~~– Les gîtes ruraux sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs (HLL ou PRL) ; ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes en terme de volumes, de matériaux et d'implantation.~~
- d) ~~Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.~~
- e) ~~Les piscines liées aux habitations autorisées dans la zone.~~

6/ **Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au PLU à condition que ce changement ne compromette ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics ;**

7/ En outre dans le secteur Nag, sont admis :

- ~~— Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole~~
- Les installations classées nécessaires à l'activité agricole sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'exploitation.

8/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles à usage d'habitation et de services ainsi que les piscines et leurs annexes sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et bâti environnant.

9/ En outre, dans les secteurs Nt et Nta, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité touristique ou de loisirs :

- Les constructions et installations correspondant aux usages cités dans l'introduction du présent paragraphe,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux et d'implantation,
- Les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone

10/ Dans le secteur Nas, sont autorisés les occupations et utilisations des sols admises dans les paragraphes 1, 2 et 11 ainsi que les constructions et installations nécessaires à la réalisation des dispositifs d'assainissement des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone 1AU2t.

11/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous : leurs caractéristiques géométriques devront répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie sauf en cas d'accès groupés. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

2- Voirie :

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse desservant plus de deux logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc ...).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 - Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain. Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (loi sur l'eau).

3 - Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de l'article U 4-2.b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé pour les autres constructions et installations.

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies avec un recul minimum de 10 m mesurés par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois une implantation différente pourra être retenue pour des extensions de constructions existantes et pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 mètres).

Toutefois, une implantation différente pourra être admise dans les cas suivants :

- En cas d'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas la marge de recul édictée au paragraphe précédent.
- En cas d'impossibilité liée à la présence d'une installation classée liée à une activité agricole

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les annexes devront également être implantées à proximité de l'habitation, dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui devront être implantées dans un rayon de 25 mètres.

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc :

- L'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- Les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises, ...) et en surplomb (balcons loggias coursives) ;

Dans les secteurs Nh, Nt et Nta, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

L'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) ne pourra excéder 50 m² sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée.

L'emprise au sol des extensions est limitée à 40 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM

1/ Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.

2/ Les bâtiments annexes doivent être édifiées sur un seul niveau (R), **sans pouvoir excéder 7 mètres à l'égout du toit.**

3/ Dans le secteur Nh, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Elle est mesurée à partir du niveau entre le sol naturel avant terrassement.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

4/ Dans le secteur Nt, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit. Elle est mesurée à partir du niveau entre le sol naturel avant terrassement.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

5/ Dans le secteur Nta, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 mètres à

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

l'égout du toit. Elle est mesurée à partir du niveau entre le sol naturel avant terrassement.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

6/ La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

2 – Dispositions particulières

a) Secteurs sensibles

Une attention particulière devra être portée sur un certain nombre de secteurs sensibles sur le plan du patrimoine et du paysage urbain :

L'Offrerie Basse	Graulet et bas Graulet
Peyrebrune	La Brugue-Les Pagesies

Toute construction dans ces secteurs devra faire l'objet d'une attention particulière quant à l'implantation, l'intégration paysagère et architecturale afin de préserver au maximum le caractère naturel du site et d'harmoniser le bâti à son environnement. Les pétitionnaires pourront prendre les avis des architectes-conseils de la DDE (Direction Départementale de l'Équipement) et du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

De même pour le secteur Nta, considéré comme un secteur sensible. Les constructions devront présenter un aspect de chalets.

b) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses et parpaing est interdit

c) Toitures

L'aménagement ou la restauration des toitures existantes, ainsi que la couverture des extensions de constructions autorisées doivent être réalisées conformément à la pente et aux matériaux existants dans la construction initiale.

d) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales. Lorsqu'il s'agira de construction neuve autorisée (bâtiments annexes), la toiture aura une pente inférieure au égale à 45 %, couverte de tuiles canal, romanes ou similaires.

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

e) Dispositions particulières applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle :

Ouvertures et fermetures

Lorsque les portes et les volets sont en bois, ils seront peints.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

Ouvertures en toiture

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les versants de toit opposés à la façade principale et sur les croupes.

Les lucarnes seront autorisées ; Les chiens-assis seront interdits. (voir définition et croquis en annexe1)

f) Dispositions particulières applicables aux constructions neuves

Volumétrie

Eviter les effets de tours.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

Ouvertures et fermetures

Lorsque les portes et les volets sont en bois, ils seront peints.

Sur la façade principale et vue du domaine public, les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture), à l'exception des portes de garage. Les dimensions des percements ne sont pas réglementées sur les autres façades de la construction.

Ouvertures en toiture

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les versants de toit opposés à la façade principale et sur les croupes.

Les lucarnes et les chiens assis seront autorisés. (voir définition et croquis en annexe 1)

Architecture contemporaine : Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Sera notamment autorisé :

- L'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- Le dessin de formes nouvelles,
- L'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la Haute Qualité Environnementale.

g) L'implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

* la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.

(voir définition et croquis en annexe 2)

h) Réglementation des clôtures en secteur Nag

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Il pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur sera limitée à 0.20 m.

La haie sera constituée d'essences locales variées.

i) Réglementation des clôtures dans les autres secteurs

1. LES CLOTURES SEPARANT LES TERRAINS DE L'EMPRISE PUBLIQUE

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés sauf s'il est nécessaire de créer un accès. En ce cas, une ouverture dans le mur pourra être autorisée à condition qu'elle soit strictement limitée aux besoins de l'accès.

Les clôtures nouvelles pourront être réalisées des différentes façons suivantes :

- soit un mur plein ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,30 mètre sauf cas particulier (mur de soutènement et mur existant).
- soit une haie, composée d'essences végétales variées.
- soit un grillage, une grille sans pouvoir dépasser 1,50 m.
- soit un mur de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,40 m à 0,80 m, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses ou de barrières, sans pouvoir dépasser 1,50 m.

Les murs pleins sont interdits lorsque la construction sise sur le terrain à clore est située à plus de 100 m d'une construction existante.

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie des matériaux entre la clôture de son terrain et le bâtiment principal implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.

Il pourra ne pas être tenu compte des dispositions ci-dessus pour les clôtures existantes.

Les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

2. LES CLOTURES SEPARANT DEUX PROPRIETES PRIVEES

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2,00 m. Leur aspect n'est pas réglementé.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

Il devra être réservé un espace non clos pour le stationnement de véhicule de dimensions égales à 10m de largeur sur 3m de profondeur, en limite de propriété avec la voie de desserte du terrain.

Toutefois, cette disposition ne sera pas appliquée dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation de la construction existante ne le permet pas
- Lorsqu'il existe déjà un mur de clôture à conserver.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

2 - Plantations

Dans les terrains boisés, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes au moins sur la moitié de la surface initialement boisée du terrain.

Les aires de stationnement d'une surface supérieure à 250 m² doivent être arborées.

3 - Espaces boisés classés

Sans objet.

4 – Défrichements

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé