

Plan Local d'Urbanisme



Commune de
RUFFIAC

Élaboration

RÉGLEMENT

Date du PLU arrêté

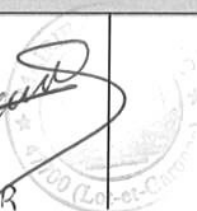
12 JUIL. 2013

Date du PLU approuvé

31 JAN. 2014

Le Maire,

B. LOUANCOUR



4-2

SOMMAIRE

Disposition générales	p
<u>I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
Dispositions applicables à la zone U	p
Comprenant les sous-secteurs Ua,	
Dispositions applicables à la zone UX	p
<u>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	p
Dispositions applicables à la zone AU ,.....	p
Dispositions applicables à la zone 2AU ,.....	p
<u>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</u>	p
Dispositions applicables à la zone A	p
Comprenant les sous-secteurs Ae, A1, Ax	
Dispositions applicables à la zone N	p
Comprenant les sous-secteurs Np , Nr,	

I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ARTICLE U - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de stationnement des caravanes groupées, des Mobil homes et habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules hors d'état de marche
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne et autres risques, incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE U - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations liées à la climatisation ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est nulle.
- Toutes les démolitions seront soumises à un permis de démolir

ARTICLE U - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3,50 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. L'emprise publique sera au minimum de 5 mètres.

ARTICLE U - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (fossé) .

ARTICLE U - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie

Pour les voies communales existantes et à créer toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé ou de telle façon que la distance d'un point des murs de la construction soit comprise **entre 0 et 2 mètres** au maximum de l'espace public ou d'un emplacement réservé.

ARTICLE U - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant sur une voie.

Dans le cas d'une contrainte topographique ou par la présence d'un arbre de haute tige une dérogation sera possible et l'implantation sera au maximum égale à la hauteur de la construction divisée par deux.

ARTICLE U - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE U - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Pour le calcul de la hauteur, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues. Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la façade considérée est celle qui la plus proche de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à deux niveaux avec un maximum de 8 mètres.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente pourra être subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée et particulièrement sur les nouveaux quartiers.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

Quelques grands principes applicables

Façades :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

L'accès

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain et ne pas générer des terrassements incompatibles avec la qualité du site.

Les réseaux et équipements techniques en façade

Les coffrets de comptage seront intégrés soit à la maçonnerie de la clôture, sans saillie et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci.

Les toitures terrasses sont acceptées pour de petite surface. L'aspect des toitures en tuiles ne devra pas être trop contrasté avec celles existantes.

ARTICLE U - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et inciteront à un objectif de consommation limité.

ARTICLE U - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les aménageurs devront prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE UX - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs d'attraction
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules

ARTICLE UX – 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées devront respecter la réglementation en vigueur et prendre en compte la proximité des habitations.

ARTICLE UX – 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE UX – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire quand il existe.

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un prétraitement des eaux usées avant d'être rejetées dans le réseau public (quand il existe).

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales public est obligatoire lorsqu'il existe. Le raccordement des eaux résiduaires industrielles ou assimilées ne pourra être effectif que, si les eaux sont traitées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération des eaux pluviales par le porteur de projet sera recherchée afin de se prémunir des éventuels impacts de l'imperméabilisation des sols sur l'espace public et également de diminuer la consommation d'eau.

ARTICLE UX - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions devront être édifiées à 2 m au minimum de la limite de l'espace public.

ARTICLE UX - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation ne pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- soit à une distance minimale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UX - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 10 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

ARTICLE UX - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Néanmoins, la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée, particulièrement sur les nouveaux quartiers.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

Quelques grands principes applicables

Façades:

- Les façades pourront avoir une coloration en une ou deux teintes..

Toute couleur pourra être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou si elle traduit une dysharmonie.

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés. Les enduits seront de teinte de terre locale. La présence de couleur pastel pourra être autorisée.

Toitures.

- Les couvertures en matériau tel que le Fibrociment non teinté sont interdites.

Clôtures

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. Elles seront constituées soit :

- d'une haie vive, (composée de plusieurs essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat hormis les essences mono-spécifiques résineux).

- d'un treillage métallique simple de couleur vert foncé, le tout pris dans une végétation arbustive d'essence champêtre. Les essences mono-spécifiques de résineux (cyprès, leylandis, thuyas) sont proscrites.

ARTICLE UX - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

ARTICLE UX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les plantations de feuillus existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies d'essences mono-spécifiques de résineux sont proscrites dans les espaces publics et dans le privé quand elles sont visibles.
- L'imperméabilisation des abords des constructions sera limité. La surface des sols sera alors enherbé ou éventuellement en matière perméable (par exemple en castine) pour les allées.

ARTICLE UX - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UX - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et inciteront à un objectif de consommation limité.

ARTICLE UX - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les aménageurs devront prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits dans les zones AU :

- Le stationnement des caravanes groupées, des mobil-homes, et les habitats légers de loisirs
- Les parcs d'attractions.
- Les constructions industrielles et de groupement industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE AU – 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Leur ouverture à l'urbanisation devra respecter la hiérarchisation suivante :
 - La zone AU est constructible immédiatement.
 - La zone AU1 est constructible immédiatement sous réserve de réaliser la station d'épuration.
 - La zone AU2 sera ouverte à l'urbanisation lorsque 50 % des permis de construire de la zone AU1 auront été délivrés.
- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

ARTICLE AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Dans la zone AU

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

Dans les zones AU1 et AU2

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AU - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU - 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

Pour les voies communales existantes et à créer les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé ou de telle façon que la distance des murs de la façade principale soit **au maximum égal à 6 m** de l'espace public ou d'un emplacement réservé.

Les annexes à l'habitation peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.

ARTICLE AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au maximum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE AU - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.
- La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure d'un étage aux constructions attenantes, mais ne sera jamais supérieure à deux niveaux.
- Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
- La hauteur des annexes n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée et particulièrement sur les nouveaux quartiers.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

Quelques grands principes applicables

Façades :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

L'accès

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain et ne pas générer des terrassements incompatibles avec la qualité du site.

Les réseaux et équipements techniques en façade

Les coffrets de comptage seront intégrés soit à la maçonnerie de la clôture, sans saillie et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci.

Les toitures terrasses sont acceptées pour de petite surface. L'aspect des toitures en tuiles ne devra pas être trop contrasté avec celles existantes.

Appareillages divers, boîtes aux lettres, climatiseurs...

Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les antennes en façade et les paraboles ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées quand elles existent :

- d'un mur de pierres maçonné, de maçonnerie de petits éléments enduits ou
- d'une haie vive, (plusieurs essences présente naturellement dans l'environnement immédiat hormis les haies mono-spécifiques résineux ou
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre (vert, marron..) ou de bois, le tout pris dans une végétation arbustive d'essence champêtre (les haies mono-spécifiques de résineux ou similaire sont proscrite

Les clôtures en panneaux PVC sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètre de hauteur par rapport à l'espace public

ARTICLE AU - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies de thuyas seront à proscrire quand ils seront vus depuis les espaces publics.
- L'imperméabilisation des abords des constructions sera limité. La surface des sols sera alors enherbé ou éventuellement en matière perméable (par exemple en castine) pour les allées.

ARTICLE AU - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE AU - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et inciteront à un objectif de consommation limité

ARTICLE AU - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les aménageurs devront prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLES

Dispositions applicables à la zone A

ARTICLE A - 1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A - 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones, les constructions devront respecter les règles de constructibilité liés aux contraintes retrait gonflement des argiles (cf Annexes)

Dans la zone A , tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et permettant de diversifier et d'étendre l'activité agricole et de transformation agricole
- Des petites édifices et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires).
- Le changement d'affectation (habitations, commerces, services, artisanat) pour les bâtiments agricoles repérés dans le plan de zonage.

Dans les secteurs A1, tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les extensions, la réhabilitation et changement de destination des constructions existantes.

L'extension des constructions existantes sera :

- 30 m² d'emprise au sol pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU
 - 30% d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m².
- Les changements d'affectation pourront être pour de l'habitat, du commerce, de l'artisanat compatible avec de l'habitat.
 - Les annexes des constructions existantes
 - Toutes les constructions seront soumises à un permis de démolir

Dans les zones A2 :

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et permettant de diversifier et d'étendre l'activité agricole et de transformation agricole.
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des extensions et changement de destination des constructions existantes. Les changements d'affectation pourront être l'être pour de l'habitat, du service, du commerce.

L'extension des constructions existantes sera :

- 30 m² d'emprise au sol pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU

- 30% d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m².
- Les annexes liées à l'habitation des constructions existantes
- Toutes les constructions seront soumises à un permis de démolir

Dans les zones A3 :

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des constructions et installations nécessaires aux activités artisanales.
- Les annexes liées à l'habitation des constructions existantes

ARTICLE A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie

Dans la zone A

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de la création d'une exploitation agricole ou d'un premier bâtiment, les constructions seront implantées à 6 m minimum de l'espace public.

Dans les zones A1, A2

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

ARTICLE A - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie.

- Les constructions doivent être implantées soit sur une des limites séparatives soit à 2 mètres minimum.

Dans le cas de la création d'une exploitation agricole ou d'un premier bâtiment, les constructions seront implantées à 2 m minimum de la limite séparative.

Dans les zones A1, A2

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

- Quand il y a la présence d'un ruisseau ou d'un fossé-mère, toute construction sera alors implantée à 20 mètres minimum de part et d'autre des bords de ceux-ci.

ARTICLE A - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone A la distance sera de 50 mètres hormis dans le cas de contraintes topographique de la présence d'un arbres ou bine d'une première installation.

Dans les autres zones : Non réglementé

ARTICLE A - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans la zone A

La hauteur ne devra pas dépasser 9 m pour les constructions liées à l'agriculture et deux niveaux pour les maisons d'habitations.

Dans les zones A1, A2 , A3

La hauteur ne devra pas dépasser deux niveaux à l'égout du toit.

La hauteur des annexes n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la typologie locale.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins de la fréquentation du public admises dans la zone.

ARTICLE A -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone A, A2, A3, non réglementé

Dans les autres zones, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

ARTICLE A -14 – COEFFICIENT D'OCCUPTION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE A - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et inciteront à un objectif de consommation limité.

ARTICLE A - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les aménageurs devront prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il existera.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Np, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nr, tout est interdit à l'exception

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des édifices pour l'utilisation des travaux agricoles liés à l'irrigation.

ARTICLE N - 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués

de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N - 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront s'appliquer que sur une seule voie

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

ARTICLE N - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour la reconstruction à l'identique sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

ARTICLE N - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N - 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé