



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT  
Commune de Siran

## Modification du Plan Local d'Urbanisme



### Pièce 2 : Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM le 3 novembre 2006	Prescription de la Révision générale du PLU par DCM en date du 17 novembre 2010	Prescription de la modification du PLU par arrêté du 23 septembre 2015	Approbation de la modification du PLU par DCM du 19 janvier 2017
------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------



## Commune de SIRAN

34210 Hérault

---

# PLAN LOCAL d' URBANISME

Révision générale ARRÊTE par D.C.M. du 3 février 2006

Révision générale APPROUVE par D.C.M. du 3 novembre 2006

Modification N°1 du PLU approuvée par DCM du 23 Janvier 2012

Modification N°2 du PLU approuvée par DCM du 23 Janvier 2017

## REGLEMENT

---

### Sommaire

<b>TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	2
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES OU A URBANISER</b>	
CHAPITRE 1 : ZONE U .....	13
CHAPITRE 2 : ZONE AU .....	21
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES</b>	
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	29
CHAPITRE 2 : ZONE N .....	34
CHAPITRE 3 : ZONE NH.....	36

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 : RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

## ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

### 1 – Certains articles du règlement national d'urbanisme

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L'article R111-2 relatif à la salubrité et sécurité publique :

*«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»*

- L'article R111-4 relatif à la conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques:

*«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»*

- L'article R111-20 relatif aux délais des avis de la CDPENAF:

*«Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.»*

- Les articles R111-21 et R111-22 relatifs à la densité et reconstruction des constructions
- Les articles R11-23 et R11-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques (cf. ci-après)
- L'article R111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement

*«Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.»*

- Les articles R11-26 et R11-27 relatifs à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

## **2 - Les servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation et l'utilisation des sols et portées en annexe au PLU.**

Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Le représentant de l'Etat est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

## **3 – Les dispositions relatives aux bois ou forêts soumis au régime forestier.**

## **4 – Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur,**

Notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

## **5 – Les dispositions relatives aux opérations déclarées d'utilité publique.**

## **6 – Les périmètres visés à l'article R-123-11 qui ont des effets sur l'occupation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment:**

- Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L. 211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L. 421-3),
- Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
- Les périmètres des secteurs sauvegardés (L313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L313-4),
- Les périmètres de sursis à statuer (L102-13 et L424-1),
- Les périmètres de programme d'aménagement d'ensemble (L332-9),
- Les périmètres de zone d'aménagement concerté (L311-1).

## **7 – Les articles L424-1, L102-13, L153-11, L-311-2 et L313-2 du Code de l'Urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

## **8 – Les règles spécifiques aux lotissements s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R-442-1 du Code de l'Urbanisme.**

**9 – Les règles d'aménagement ainsi que le plan d'aménagement des ZAC approuvées figurant dans le PLU.**

**10 – La protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets des 5 février 1986 et 25 février 1993.**

En application de l'article R111-4, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

La zone urbaine U : le village, elle comporte 3 secteurs et 1 sous-secteur :

- Secteur U constitue le centre ancien ;
- Secteur Ui correspondant à la zone RU, du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations ;
- Secteur U1 comprenant un tissu de maisons vigneronnes, d'individuels diffus ou groupés variables suivant l'époque de leur réalisation ;
- Sous-secteur U1a correspondant à un sous-secteur de la zone U1 ayant vocation à se densifier.

Les zones à urbaniser :

- AU : zone à urbaniser, correspondant aux nouveaux quartiers d'habitat individuel autour du Village. Elle est affectée principalement à l'habitat ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.
- AU1 : Secteur de NAJAC. Ce secteur, déjà urbanisé ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif. Sur cet écart, la nature des sols n'est majoritairement pas compatible avec l'assainissement non collectif. Sur ce secteur l'implantation ou le renforcement d'activités génératrices d'eaux usées est interdite.
- AU2 : Secteur d'urbanisation à vocation d'activités, dans lequel l'habitat est limité aux logements de fonction.

Les zones agricoles :

- A : Zone Agricole, elle comporte 2 secteurs :
- AO : Secteur Agricole classé en A.O.C ;
- A1 : Secteur de jardins familiaux.

Les zones naturelles:

- N : Zone naturelle, elle comporte 3 secteurs :
- N1 : Secteur de coteaux ;
- Nh. : Secteur de hameaux ;
- Ni : Secteur lié aux risques d'inondation.

## **ARTICLE 4 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Elles sont précisées par les articles L152-3 à L152-5 du code de l'urbanisme

### **Article L152-3 du code de l'urbanisme :**

*«Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.»*

### **Article L152-4 :**

*«L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

*1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*

*2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*

*3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

*L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»*

### **Article L152-5 :**

*«L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :*

*1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes;*

*2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;*

*3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*

*La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »*

## **ARTICLE 5 : ZONE DE RISQUES**

### **Risque inondation**

La Commune de Siran est concernée par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.N.I.) Naturels d'Inondation «Ognon-Espène» approuvé par arrêté préfectoral en date du 24-07-2003.

Il détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondation.

Le territoire concerné est divisé en 4 zones :

- La zone rouge «R», pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisée, d'aléa indifférencié,
- La zone rouge «RU», pour les zones inondables urbanisées d'aléa fort,

- La zone bleue «BU », pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues

- La zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence, qui constitue la zone de précaution où pour ne pas aggraver le risque inondation à l'aval, il est nécessaire de retenir les eaux de ruissellement.

Le P.P.R.I. vaut servitude d'utilité publique, les mesures de prévention définies par le P.P.R.I. s'imposent à toutes constructions, travaux, installations et activités entrepris ou exercés.

### **Risque incendie**

La Commune de SIRAN fait partie du massif n° 9 « Avants Monts Minervois » et est classée en commune de massifs forestiers sensibles au feu et menacée de grands incendies. Les constructions de toutes natures sont soumises à l'article L. 322 - 3 et suivants du code forestier.

### **Risque minier**

Deux anciennes concessions minières affectent une partie du territoire communal : OLONZAC et PLÔ des FOUASSES. A l'intérieur du périmètre de ces 2 concessions, préalablement à toutes nouvelles constructions, il convient de procéder à une reconnaissance du terrain selon les règles de l'art permettant de s'assurer de l'absence de risque lié à la présence éventuelle d'anciens travaux miniers souterrains.

### **Risque de mouvement de terrain**

L'ensemble du territoire de la Commune est soumis à un risque de retrait -gonflement des sols. Les dispositions constructibles adaptées, doivent être respectées (voir annexe 1 du présent règlement).

### **Risque sanitaire (eau potable)**

Les ressources privées destinées à la consommation humaine, doivent faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration auprès de la DDASS et de la DRIRE.

### **Risque sanitaire (plomb)**

Un arrêté préfectoral applicable à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2002, classe le département de l'Hérault en zone d'exposition au plomb.

## **ARTICLE 6 : PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES**

### **Article L111-16 du Code de l'urbanisme :**

*«Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

*La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.»*

#### **Article L111-17 du Code de l'urbanisme :**

*«Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :*

*1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;*

*2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.»*

#### **Article L111-18 du Code de l'urbanisme :**

*«Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.»*

### **ARTICLE 7 : EMBLEMES RESERVES ET ESPACES BOISES CLASSES**

Des servitudes particulières peuvent être instituées dans le plan local d'urbanisme, elles sont réglementées par le code de l'urbanisme :

#### **- Les emplacements réservés par les articles L151-41**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

#### **- Les espaces boisés classés sont réglementés par les articles L113-1 à L113-7**

## **ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être conformes aux prescriptions du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) présentées dans les annexes du règlement.

### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions ou des opérations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent toujours être le plus éloigné possible des carrefours et leur nombre sur une même voie doit être réduit au minimum. Pour les unités foncières ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, les accès sur les voies supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants peuvent être interdits.

### ***Accès en bordures des Routes Départementales***

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes Départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

### ***Accès sur les voies bordées d'arbres***

La création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut éventuellement être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres d'intérêt paysager ou écologique,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

### **Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet.

Toute voie nouvelle réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'un aménagement par tranches successives, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de taille limitée, il pourra être dérogé à cette règle sous réserve que les éléments urbanistiques du projet, laissés à l'appréciation de la commune, le justifient pleinement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

## **ARTICLE 9 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.**

### **Principes généraux de dimensionnement**

Les places de stationnement non longitudinales aux voies ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m (non compris les aires de circulation). Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinales aux voies auront une largeur minimale de 2,20 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement, la superficie moyenne à prendre en compte pour le dimensionnement minimum du parc est de 25 m<sup>2</sup> par place de véhicule de loisir y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

### **Quantitatif**

**La réhabilitation de logements existants sans création de surface de plancher nouvelle n'induit pas l'obligation de création de place de stationnement.**

#### **Dispositions applicables en toutes zones excepté en zone U :**

Les constructions, installations et occupations du sol autorisées doivent proposer une offre de stationnement répondant aux besoins des activités exercées. Elle doit être assurée en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que celles-ci seront mises gratuitement à la disposition des usagers dans le cas des constructions appelées à recevoir le public.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

#### **Dispositions applicables en zone U :**

Il peut être dérogé sans contrepartie aux obligations de création de stationnement en raison de difficultés d'accès, d'impossibilité architecturale ou technique.

### **Cas particulier des logements locatifs aidés**

*L'article L151-35 du code de l'urbanisme précise que :*

*«Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. [...]*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.»*

### **Dispositions spécifiques applicables à la réalisation d'aires de stationnement**

*L'article R111-25 du code de l'urbanisme précise que :*

*«Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.»*

## **ARTICLE 10 : RAPPELS DE PROCÉDURES**

Le champ d'application des diverses autorisations et déclarations préalables sont régies par les articles L421-1 à L421-9 et R420-1 à R421-29 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions propres aux aménagements sont régies par les articles L441-1 à L445-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 11 : SURFACE DE PLANCHER**

**Le calcul et la définition de la surface de plancher sont donnés par le code de l'urbanisme.**

### **Article R111-22 du code de l'urbanisme**

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

## **ARTICLE 12 : CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET ÉVOLUTION DU BATI EXISTANT EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES**

### **Ce que dit le Code de l'Urbanisme**

L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, ..., les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

### **Le choix de la Commune**

En zones agricoles et naturelles, sont possibles les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zones agricoles et naturelles, sont possibles le changement de destination des bâtiments repérés en vert sur le plan de zonage dès lors que ces changements de destination ne génèrent ni extension ni surélévation, et sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.

Sous réserve du respect des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation, par les autres servitudes d'utilité publique et par toute autre réglementation.

## **ARTICLE 13 : TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL**

### **Déclaration préalable pour l'édification d'une clôture**

La Conseil municipal de Siran a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Aussi, en application de l'Article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture située sur l'ensemble du territoire communal doit être précédée de l'acceptation d'une déclaration préalable.

### **Autorisation de ravalement**

La Conseil municipal de Siran a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Aussi, en application de l'Article R421-17-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante.

### **Permis de démolir**

La Conseil municipal de Siran a décidé d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

**Aussi, en application de l'Article L421-3 du code de l'urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.**

# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONES URBAINE

## CHAPITRE 1 : ZONE U

Le Village

### Caractère de la zone :

La zone urbaine constitue le centre ancien de la Commune. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies le plus souvent.

Elle comprend 3 secteurs et 1 sous-secteur :

- Secteur U constitue le centre ancien ;
- Secteur Ui correspondant à la zone RU, du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations ;
- Secteur U1 comprenant un tissu de maisons vigneronnes, d'individuels diffus ou groupés variables suivant l'époque de leur réalisation ;
- Sous-secteur U1a correspondant à un sous-secteur de la zone U1 ayant vocation à se densifier.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites. Sont notamment interdits :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les terrains de camping ;
- les terrains de caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les carrières.

## **ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la zone urbaine n'admet que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur.
- Les exhaussements et les affouillements des sols, les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à vocation d'habitat ainsi que leurs annexes.
- Les constructions, changements de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de commerces, de services, de bureaux, de stationnement, d'artisanat, d'exploitations agricoles ou forestières, de restauration et d'hébergement touristique, les activités et les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, sont admis sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Que leur implantation ne présente pas de risque(s) pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises),
  - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments destinées à la fonction d'entrepôt ou de hangar ne sont admis que sous réserve d'être liés aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne et sous réserve de ne pas créer de nuisances,
- Les aménagements ou extensions modérées de bâtiments qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.).

## **SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Se référer aux dispositions générales**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

## **ARTICLE U.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **Défense incendie**

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

### **Assainissement des eaux usées**

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Les effluents générés par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le prétraitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

#### **Eaux usées domestiques**

##### ***En zones d'assainissement collectif :***

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques **doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.**

##### ***En zone UA1 :***

**Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.**

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

### **Assainissement eaux pluviales**

**Se référer aux prescriptions du PPRI.**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Il sera respecté une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 5 mètres de part et d'autres des ruisseaux.

#### **Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

#### **Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

#### **Énergies renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

### **ARTICLE U.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE U.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### ***En zones U et U1a :***

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement des voies publiques et privées existantes, et des voies publiques modifiées ou à créer.

#### ***En zones U1 et Ui :***

Les bâtiments doivent être édifiés avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, ainsi que des voies publiques modifiées ou à créer.

#### ***En toutes zones :***

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels de type terrasses, pergolas, murs de clôture, piscines (...) peuvent être implantés différemment.

Dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Des implantations différentes peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées, dans le but de former une unité architecturale.

Les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, dès lors que la règle de l'alignement sur rue en premier rang fixée ci-dessous est respectée.

### ***Piscines***

En toutes zones, les piscines enterrées et semi-enterrées seront implantées en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

## **ARTICLE U.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Centre ancien U :**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un foncier de plus de 400 m<sup>2</sup> ou d'une parcelle de grande longueur sur front de rue. Dans ce cas il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 inférieur à 3 mètres.

### **Dans le Secteur U 1 et U1a et Ui:**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en longueur.
- Lorsqu'il peut être adossé un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe telle que garage, remise et ne dépassant pas 4.00 mètres de hauteur totale et 10 m de longueur mesurée le long de la limite parcellaire.
- L'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels de type terrasses, pergolas, murs de clôture, piscines (...) peuvent être implantés différemment.

### ***Piscines***

En toutes zones, quelle que soit sa nature, enterrée ou hors-sol, la piscine sera implantée en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport à la limite séparative.

### **ARTICLE U.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins trois mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété.

### ***Piscines***

En toutes zones, quelle que soit sa nature, enterrée ou hors-sol, la piscine sera implantée en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport aux bâtiments existants sur la propriété.

### **ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE U.10 : HAUTEUR**

#### **- Centre ancien :**

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles existants dans le même alignement.

#### **- Secteur U 1 et U1a :**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne pourra excéder 10 m et R+1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cages d'ascenseurs... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **En toutes zones :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

### **ARTICLE U.11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

**Les couleurs des revêtements de façades, menuiseries et ferronneries devront être choisies parmi le nuancier de la Commune.**

**Le choix de matériaux traditionnels sera privilégié.**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives urbaines. A ce effet elles seront constituées de volumes simples.

Les ouvertures en façades devront être plus hautes que larges ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les toitures seront constituées de deux pentes et recouvertes de tuiles rondes de teinte claire. Sauf cas particulier justifié, les versants de toitures doivent être dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes. D'autres conceptions pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les enduits de façades seront réalisés à grains moyens ou fins en harmonie de ton et de matière avec ceux de l'agglomération. Pour les murs constitués en pierres appareillées, l'usage de pierres apparentes autres que celles utilisées historiquement dans le village est interdit.

**Clôtures :** Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec aspect et teinte identique aux façades.

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, sont admises les haies vives ou rideaux d'arbustes doublés à l'intérieur d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

**Matériaux proscrits :** Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Toutefois, dans le cadre de l'emploi de matériaux reconnus comme entrant dans le processus du développement durable, il pourra être dérogé à l'alinéa ci-dessus.

**Terrassement :** Les terrassements importants tendant à adapter le terrain à la construction sont interdits notamment sur les parcelles à forte déclivité.

## **ARTICLE U.12 : STATIONNEMENT**

En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.

- **Réalisation de places de stationnements sur le domaine public ou les voies de lotissement :**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé la création d'une place de stationnement par logement envisagé.

- **Réalisation de places de stationnements privées.**

Dans le cadre des permis de construire, il est exigé la création, à l'intérieur de la propriété :

-pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : En zone U, il est demandé une place de stationnement par logement. En zones U1 et U1a, il est demandé deux places de stationnement par logement, dont l'une au moins ouverte sur la voirie publique.

-pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

-pour les constructions nouvelles à usage de commerces, de services, de bureaux, d'artisanat, d'exploitations agricoles ou forestières, de restauration et d'hébergement touristique, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

-Pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant : une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété,

-Pour la réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de création de place de stationnement supplémentaire.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

**En zone U, il peut être dérogé sans contrepartie aux obligations de création de stationnement en raison de difficultés d'accès, d'impossibilité architecturale ou technique.**

### **ARTICLE U.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes si possible, sinon les remplacer.

Les surfaces libres de toute occupation doivent être traitées en espaces verts plantés.

#### **Dans le Secteur U 1 et U1a :**

- les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 4 places ;
- les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- dans les opérations d'ensemble, 10% au moins de la superficie doit être planté ou réservé aux espaces libres.

### **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## CHAPITRE 2 : ZONE AU

*Agglomération à densité réduite.*

La zone « à urbaniser » compte :

- AU : zone à urbaniser, correspondant aux nouveaux quartiers d'habitat individuel autour du Village. Elle est affectée principalement à l'habitat ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.
- AU1 : Secteur de NAJAC. Ce secteur, déjà urbanisé ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif. Sur cet écart, la nature des sols n'est majoritairement pas compatible avec l'assainissement non collectif. Sur ce secteur l'implantation ou le renforcement d'activités génératrices d'eaux usées est interdite.
- AU2 : Secteur d'urbanisation à vocation d'activités, dans lequel l'habitat est limité aux logements de fonction.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

##### **En toutes zones :**

Sont notamment interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs, le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping, les terrains de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les casses automobiles,
- Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans le chapitre suivant,
- Les installations liées au photovoltaïque de type champs ou panneaux au sol,
- Les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.

##### **En zone AU1 :**

Sont notamment interdits :

- Les constructions, changements de destination et extensions à usage d'habitat individuel et/ou collectif.
- Les constructions, changements de destination et extensions à usage de commerces, de services, de bureaux, de stationnement, d'artisanat, d'exploitations agricoles ou forestières,

de restauration et d'hébergement touristique, les activités et les installations classées ou non pour la protection de l'environnement.

## **ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les zones à urbaniser n'admettent que les occupations et utilisations du sol suivantes.

### **En toutes zones**

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et les affouillements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'édification de murs de soutènement et de toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les piscines traditionnelles ou hors-sol, les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat ou de tourisme admis ou existant dans la zone.

### **En zone AU**

Sont autorisés :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à vocation d'habitat et leurs annexes (clôtures, piscines, abris de jardins, terrasses, auvents...).
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiments à vocation de commerces, de services, de bureaux, de stationnement, d'artisanat, d'exploitations agricoles ou forestières, de restauration et d'hébergement touristique, sont admis sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Que leur implantation ne présente pas de risque(s) pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises),
  - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

### **En zone AU1**

Est autorisée :

L'extension mesurée des constructions existantes dans une limite de 30% maximum de la surface de plancher existante. Cette extension mesurée ne doit pas permettre :

- .. la création de nouveau(x) logement(s).
- .. l'implantation ou le renforcement d'activités génératrices d'eaux usées.

## En zone AU2

Sont autorisés :

Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, d'industrie, d'exploitations agricoles, d'entrepôts commerciaux ainsi que leurs annexes (clôtures, parvis, locaux techniques et garages, terrasses, auvents...), les activités et les installations classées ou non pour la protection de l'environnement et leurs annexes, sont admis sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Qu'elles soient inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble,
- Que leur implantation ne présente pas de risque(s) pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises),
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

## SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU.3 : ACCÈS ET VOIRIE

**Se référer aux dispositions générales**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

### ARTICLE AU.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

#### Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Les effluents générés par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le prétraitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

### **Eaux usées domestiques**

#### **En zones AU et AU2 :**

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques **doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.**

#### **En zone AU1 :**

**Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.**

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

### **Assainissement eaux pluviales**

#### **Se référer aux prescriptions du PPRI.**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Il sera respecté une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 4 mètres de part et d'autres des ruisseaux.

#### **Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :**

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

### **Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

### Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

### ARTICLE AU.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE AU.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 10 m de l'axe des Routes Départementales ;
- 8 m de l'axe des voies à créer ou à élargir à l'exception des programmes d'ensemble (groupe d'habitations, lotissements... ) ;
- 3 m de la limite de la chaussée des autres voies existantes ;
- en bordure des canaux et cours d'eau les constructions ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole ;
- les constructions ou installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement...) d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup>, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

### Piscines

En toutes zones, quelle que soit sa nature, enterrée ou hors-sol, la piscine sera implantée en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

### ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### En toutes zones

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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**.

Les règles de retrait définies précédemment s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches (...) peuvent être implantés différemment,

**Toutefois**, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Si le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,

- Si le projet s'intègre dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, ...) à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- En cas de constructions mitoyennes,
- Si la hauteur totale des constructions n'excède pas 3,5 mètres en limite séparative et que leur linéaire total n'excède pas 12 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ou en cas de constructions groupées ou mitoyennes, dans le but de former une unité architecturale,

*Pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou de logements locatifs sociaux, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.*

### Piscines

En toutes zones, quelle que soit sa nature, enterrée ou hors-sol, la piscine sera implantée en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins trois mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété.

## ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE AU.10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder :

- 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage dans le secteur AU 1 ;
- 8,50 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage, dans le reste de la zone.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseurs,.. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

## **ARTICLE AU. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

**Les couleurs des revêtements de façades, menuiseries et ferronneries devront être choisies parmi le nuancier de la Commune.**

**Le choix de matériaux traditionnels sera privilégié.**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives urbaines. A ce effet elles seront constituées de volumes simples.

Les ouvertures en façades devront être plus hautes que larges ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. D'autres conceptions sont envisageables si elles sont traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes, en particulier en ce qui concerne les futures constructions en dehors du centre bourg.

Les toitures seront constituées de deux pentes et recouvertes de tuiles rondes de teinte claire. Sauf cas particulier justifié, les versants de toitures doivent être dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes. D'autres conceptions pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les enduits de façades seront réalisés à grains moyens ou fins en harmonie de ton et de matière avec ceux de l'agglomération. Pour les murs constitués en pierres appareillées, l'usage de pierres apparentes autres que celles utilisées historiquement dans le village est interdit.

Clôtures : Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec aspect et teinte identique aux façades.

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, sont admises les haies vives ou rideaux d'arbustes doublés à l'intérieur d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

## **ARTICLE AU.12 : STATIONNEMENT**

### **En toutes zones**

**En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.**

**1-Réalisation de places de stationnements sur le domaine public ou les voies de lotissement :**

**Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé la création d'une place de stationnement par logement envisagé ou par activité envisagée.**

**2-Réalisation de places de stationnements privatives.**

**Dans le cadre des permis de construire, il est exigé la création, à l'intérieur de la propriété :**

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : Il est demandé deux places de stationnement par logement, dont l'une au moins ouverte sur la voirie publique.

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions nouvelles à usage de commerces, de services, de bureaux, d'artisanat, d'exploitations agricoles, de restauration et d'hébergement touristique, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour tout nouveau logement créé par changement de destination d'un bâtiment existant : une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété,
- Pour la réhabilitation de logements existants : pas d'obligation de création de place de stationnement supplémentaire.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 du code de l'urbanisme.

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 4 places.

Dans les opérations d'ensemble, 10% au moins de la superficie doit être planté ou réservé aux espaces libres.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

## **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 : ZONE A

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'agriculture, l'élevage, les activités para agricoles, l'exploitation des ressources du sol et de la forêt.

Elle comprend :

- A : Zone Agricole
- AO : Secteur Agricole classé en A.O.C ;
- A1 : Secteur de jardins familiaux.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.

### ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

La zone est concernée par un périmètre de protection de captage. Voir AS 1 sur la liste des servitudes d'utilité publique à laquelle est annexé l'acte de DUP.

Dans la limite notamment des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les zones agricoles admettent les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### En toutes zones

#### Sont autorisés :

- La création de cabanes, d'abris de jardins, de mazets à condition qu'ils soient d'une superficie inférieure à 5 m<sup>2</sup> et uniquement s'ils sont implantés au sein d'un jardin potager ou d'un jardin familial.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments repérés en vert sur le plan de zonage, sans extension ni surélévation, et sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels.

### **En zone A**

#### **Sont autorisés :**

- les bâtiments techniques à usage agricole nécessaire à l'exploitation agricole :
    - les bâtiments à l'activité productive agricole : leur surface sera cohérente avec les besoins de l'exploitation ;
    - les installations nécessaires aux activités équestres présentant une viabilité économique ;
    - les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation, en continuité avec les produits de l'exploitation agricole ;
  - La création d'un logement, par exploitation agricole, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole et que le logement soit réalisé dans le corps d'un bâtiment agricole existant ou à créer et/ou dans son prolongement immédiat. La création de logement doit être obligatoirement subordonnée à la "nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour l'exploitation agricole".
  - l'aménagement et l'extension mesurée, dans une limite de 30% maximum de la surface de plancher existante, des bâtiments à usage :
    - d'habitation liés à une exploitation
    - de chambres et tables d'hôtes, gîtes ruraux, ferme auberge, goûter à la ferme...
  - le camping à la ferme : 6 emplacements autorisés (avec équipements sanitaires) liés à l'exploitation ;
  - une aire naturelle de camping : 25 emplacements autorisés (avec équipements sanitaires) ;
  - les clôtures en dur lorsqu'elles sont liées à la présence de bâtiments sur le terrain ;
  - les terrassements et affouillements nécessaires aux constructions ou modes d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les piscines traditionnelles enterrées d'une superficie inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, les piscines hors-sol d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les abris de jardins démontables ou en dur d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Sous réserve d'implantation de la piscine ou de l'abri dans un rayon de 30 m autour d'une habitation existante.

### **Dans le secteur AO :**

**Sous réserve de l'existence sur l'unité foncière d'une exploitation agricole en activité et que les travaux projetés soient liés et nécessaires à celle-ci, sont autorisées :**

Les constructions destinées à l'aménagement et l'extension mesurée, dans une limite de 30% maximum de la surface de plancher existante, des bâtiments à usage :

- d'habitation liés à une exploitation ; ces extensions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- de chambres et tables d'hôtes, gîtes ruraux, ferme auberge, goûter à la ferme ;
- agricole dans le cadre d'une exploitation agricole déjà existante.

### **Dans le secteur A1 :**

#### **Sont autorisés :**

- les abris de jardins d'une surface de plancher inférieure à 10 m<sup>2</sup> d'une hauteur maximum 2,50 m.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.3 : ACCÈS ET VOIRIE**

**En plus des dispositions générales, les dispositions suivantes sont applicables :**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau :**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **Assainissement :**

##### **- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis avec épuration par le sol.

Ce dispositif devra répondre en tous points aux prescriptions résultant de la nature du sol dont les caractéristiques géologiques ont fait l'objet d'un classement (4 catégories) défini dans les annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux ménagères dans les égouts pluviaux est interdite.

##### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

### **ARTICLE A.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **ARTICLE A.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 10 m. de l'axe des RD ;
- 8 m. de l'axe des voies à créer ou à élargir ;
- 5 m. de la limite de la chaussée des autres voies existantes.

En bordure des Canaux et cours d'eau les constructions ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole.

Les constructions ou installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement...) d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup>, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

## **ARTICLE A.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

## **ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions autorisées sur une même propriété doivent former une unité architecturale.

## **ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A.10 : HAUTEUR**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder :

- 10 m à l'égout du toit ;
- 12 m au faitage.

La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles ou des constructions et installations techniques d'intérêt public n'est pas réglementée lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE A.11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les couleurs des revêtements de façades, menuiseries et ferronneries devront être choisies parmi le nuancier de la Commune.

Le choix de matériaux traditionnels sera privilégié.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les bordures en limite de voie publique ou de commune seront plantées de sujets de haute tige, serrés pour constituer un écran visuel.

### **ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et engins doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments et installations d'exploitation seront entourés de rideaux d'arbres s'ils sont de nature à présenter une nuisance visuelle ou une gêne pour le voisinage.

## **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : Zone N Zone naturelle protégée

### Caractère de la zone :

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

La zone naturelle compte :

- N : Zone naturelle,
- N1 : Secteur de coteaux ;
- Nh. : Secteur de hameaux ;
- Ni : Secteur lié aux risques d'inondation.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.

#### ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

La zone est concernée par un périmètre de protection de captage. Voir AS 1 sur la liste des servitudes d'utilité publique à laquelle est annexé l'acte de DUP.

Dans la limite notamment des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les zones naturelles admettent les occupations et utilisations du sol suivantes.

##### En toutes zones :

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les changements de destination des bâtiments repérés en vert sur le plan de zonage dès lors que ces changements de destination ne génèrent ni extension ni surélévation du bâti, et sous réserve que ces changements ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

##### En zones N, N1 :

Sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension mesurée, dans une limite de 30% maximum de la surface de plancher existante, des bâtiments à usage d'habitation liés à une exploitation, de chambres et tables d'hôtes, gîtes ruraux, ferme auberge, goûter à la ferme : en respect de la hauteur du bâti existant.

Ces extensions ne doivent pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- les équipements d'utilité publique, nécessaires :

- à l'alimentation en eau potable ;
- à l'énergie électrique ;
- à la sécurité (lutte contre l'incendie) ;
- à l'accessibilité du site.

**En zones N1 :**

Sont autorisés :

- Les installations nécessaires au parage des ovins et caprins (abri, clôtures,...).

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les couleurs des revêtements de façades, menuiseries et ferronneries devront être choisies parmi le nuancier de la Commune.

Le choix de matériaux traditionnels sera privilégié.

Les constructions autorisées doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

### **ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations aux moins équivalentes.

### **LES AUTRES ARTICLES SONT NON RÉGLEMENTÉS**

## **CHAPITRE 3 : ZONE NATURELLE DES HAMEAUX**

### **Réglement applicable au secteur NH**

Secteur des hameaux traditionnels existants et implantés en zone de coteaux, naturelle ou agricole.

### **Caractère de la zone :**

La Secteur Nh, multi-sites, couvre les hameaux existants situés en zone de coteaux. Il est affectée principalement à l'habitat.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Nh.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.

#### **ARTICLE Nh.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Peuvent être autorisées :

- les constructions et leurs extensions à usage d'habitation ou agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination des bâtiments repérés en vert sur le plan de zonage dès lors que ces changements de destination ne génèrent ni extension ni surélévation du bâti, et sous réserve que ces changements ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.
- les constructions nouvelles ne pourront être autorisées que sous condition de la possibilité et du respect des exigences de l'aptitude des sols à l'assainissement.

## **SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Nh.3 : ACCÈS ET VOIRIE**

En plus des dispositions générales, les dispositions suivantes sont applicables :

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

### **ARTICLE Nh.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau :**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement :**

##### **- Eaux usées**

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel avec épuration par le sol conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, est admis.

Ce dispositif devra répondre en tous points aux prescriptions résultant de la nature du sol dont les caractéristiques géologiques ont fait l'objet d'un classement (4 catégories) défini dans les annexes sanitaires du PLU.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public, si celui-ci doit être réalisé.

##### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

#### **Autres réseaux :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE Nh.5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En zone d'assainissement non collectif du zonage d'assainissement des eaux usées, toute construction, changement de destination, extension de bâtiment susceptible de générer des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation existante et

de dimensions adaptées. Une étude de sols devra notamment préciser la compatibilité des sols avec le type d'assainissement retenu.

#### **ARTICLE Nh.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Voies :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 10 m. de l'axe des RD ;
- 4 m. de l'axe des voies à créer ou à élargir ;

En bordure des Canaux et cours d'eau les constructions ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole.

Les constructions ou installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement...) d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup>, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

#### **ARTICLE Nh. 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 inférieur à 3 mètres.

#### **ARTICLE Nh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments non contiguës, situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire, doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de QUARANTE CINQ Degrés (45°) au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60%, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

#### **ARTICLE Nh.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE Nh.10 : HAUTEUR**

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles existants dans le hameau, dans une hauteur maximum de 9 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

## **ARTICLE Nh. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les couleurs des revêtements de façades, menuiseries et ferronneries devront être choisies parmi le nuancier de la Commune.

Le choix de matériaux traditionnels sera privilégié.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives urbaines. A ce effet elles seront constituées de volumes simples.

Les ouvertures en façades devront être plus hautes que larges ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. D'autres conceptions sont envisageables si elles sont taitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

Les toitures seront constituées de deux pentes et recouvertes de tuiles rondes de teinte claire. Sauf cas particulier justifié, les versants de toitures doivent être dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes. D'autres conceptions pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les enduits de façades seront réalisés à grains moyens ou fins en harmonie de ton et de matière avec ceux de l'agglomération. Pour les murs constitués en pierres appareillées, l'usage de pierres apparentes autres que celles utilisées historiquement dans le village est interdit.

Clôtures : tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec aspect et teinte identique aux façades.

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, sont admises, les haies vives ou rideaux d'arbustes doublés à l'intérieur d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

## **ARTICLE Nh.12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévues à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété.

### **ARTICLE Nh.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme.

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 4 places.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

### **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Nh.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

non réglementé.