



COMMUNE DE GEYSSANS

280 rue des Tilleuls

26 750 GEYSSANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT ECRIT



Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2017

Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

Maître d'ouvrage : Commune de Geyssans

Bureau d'études urbanisme & environnement : ECO-STRATEGIE

Bureau d'études architecture : URBARCHI

Cabinet avocats : VEDESI

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	5
I.1. Champ d'application territorial	6
I.2. Portée respective du règlement et des autres législations.....	6
I.3. Division du territoire en zones.....	7
I.4. Adaptations mineures	8
I.5. Dérogations	8
I.6. Reconstruction à l'identique	9
I.7. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	9
I.8. Permis de démolir	9
I.9. Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme	9
I.10. Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.....	10
I.11. Dispositions relatives aux risques	10
I.12. Dispositions et informations paysagères, architecturales, écologiques et relatives aux continuités de cheminement	11
I.13. Dispositions relatives aux routes départementales	12
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES « U ».....	13
Règlement des zones UA, UB et UC.....	14
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	15
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	17
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	25
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER, DITES « AU »	29
Règlement de la zone Aub	30
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	31
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	32
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	37
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, DITES « A » ET NATURELLES, DITES « N »	41
Règlement des zones A	42
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	43
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	46
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	52
Règlement de la zone N.....	54
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	55

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 57

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 63

LEXIQUE 65

ANNEXES 71

Annexe I – Liste des bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination au titre
de l’article L151-11 du Code de l’Urbanisme 72

Annexe II – Nuancier façade 73

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

I.1. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GEYSSANS.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

I.2. Portée respective du règlement et des autres législations

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code du Patrimoine
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique joint au dossier.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. De même, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

I.3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : (articles R.151-17 - R151-18).
« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.151-18)

- La zone **UA** est une zone urbaine correspondant au cœur ancien du bourg de Geyssans. Cette zone présente une densité historique et a vocation à accueillir de l'habitat et de maintenir une mixité des fonctions urbaines.
- La zone **UB** est une zone urbaine correspondant à la périphérie urbanisée du village, autour du cœur ancien de Geyssans. Cette zone, de densité moyenne a vocation à accueillir de l'habitat et maintenir une mixité des fonctions urbaines.
- La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au hameau de Fayolle. Cette zone, de densité moyenne a vocation à accueillir de l'habitat et maintenir une mixité des fonctions urbaines. Elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : (articles R.151-17 - R151-20).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

- La zone **AUb** est une zone à urbaniser opérationnelle, destinée à renforcer le village de Geyssans, à proximité des équipements du bourg (école, mairie...).

- Les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** : (articles R.151-17 - R151-22).

«Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- La zone **A** est la zone à vocation agricole.
- La zone A comprend :
 - un secteur **Ap**, agricole protégé, visant à préserver les secteurs à enjeu paysager : maintien des points de vues depuis les routes balcons...

- un secteur **Aco**, de corridor écologique, visant à préserver les continuités écologiques reliant les réservoirs de biodiversité entre eux
 - un secteur **Aeq**, (*secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)*), correspondant à une activité non agricole d'enseignement, santé et action sociale (Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique),
 - un secteur **Ae**, (*secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)*), correspondant à une activité économique située en zone agricole
- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones naturelles et forestières** : (articles R.151-17 - R151-24).
- « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*
- La zone **N** est la zone naturelle et forestière.
 - La zone N comprend :
 - *un secteur **Na**, où les activités et constructions liées à l'agroforesterie/et ou l'élevage extensif sont autorisées sous certaines conditions...*

I.4. Adaptations mineures

En vertu de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

I.5. Dérogations

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- 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 ;
- 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 ;
- la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 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.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 dudit code.

I.6. Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publique et/ou sur des secteurs de risque.

I.7. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

I.8. Permis de démolir

Les éléments bâtis remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

I.9. Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

Cet article R.151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* ».

Le règlement de la commune de Geyssans ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à l'ensemble d'une opération (à discuter avec la commune).

I.10. Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

Cet article R.111-2 du Code de l'Urbanisme stipule que « 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 ».

I.11. Dispositions relatives aux risques

a) Risque inondation

La commune est impactée par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau de la Savasse et de la Druivette ainsi que du ravin de Desviages suivant les relevés de la Mission InterService de l'Eau et intégré à l'atlas des zones inondables (crues constatées) de 1995, suite aux événements pluvieux du 6 juin 1994. Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage des **secteurs inondables** qui font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

b) Risque incendies de forêt

Par arrêté préfectoral, le plan départemental de protection des forêts contre les incendies est (PDPFCI) est applicable pour la période 2017-2026.

L'arrêté préfectoral n°08-0012 du 2 janvier 2008 indique que la commune de GEYSSANS présente des risques faibles pour les incendies de forêt. L'arrêté préfectoral est annexé au dossier de PLU (*pièce A-04*).

L'arrêté préfectoral n°2013057-0026 du 26 février 2013 définit les règles de prévention en matière d'emploi du feu, de nature du débroussaillage et d'obligations en zone urbanisée. Les dispositions de la section 2 de l'arrêté ne sont pas applicables dans la commune. L'arrêté préfectoral est annexé au dossier de PLU (*pièce A-04*).

c) Risque d'exposition au plomb

En application de l'arrêté préfectoral du 04/08/2003, l'ensemble du département de la Drôme est déclaré zone à risque d'exposition au plomb. L'arrêté est annexé au dossier de PLU (*pièce A-02*).

d) Risque sismique

Depuis le décret n°2010-1255 en date 22 octobre 2010, la France dispose d'un zonage sismique divisant le territoire en 5 zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R.563-1 à R.563-8 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010). Parmi ces divisions, seule la zone de sismicité 1 n'est pas soumise à des souscriptions parasismiques particulières. Pour les autres, les nouvelles règles de construction parasismique sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2011.

La commune de Geyssans est en zone de sismicité dite **zone de sismicité modérée de type 3**.

e) Risque retrait-gonflement des sols argileux et mouvements de terrain

La commune de Geyssans est concernée par des zones de susceptibilité faible au retrait-gonflement des sols argileux. Un glissement de terrain a été identifié sur la commune.

f) Information relative à la lutte contre l'ambrosie

La commune de Geyssans est concernée par l'arrêté préfectoral n°2011 201-0033 du 20 Juillet 2011 relatif à la lutte contre l'Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), prescrivant la destruction obligatoire de l'Ambrosie dans le département de la Drôme.

Pour renforcer l'information à la population, l'arrêté préfectoral est annexé au dossier de PLU (*pièce A-03*).

I.12. Dispositions et informations paysagères, architecturales, écologiques et relatives aux continuités de cheminement

a) Préservation des éléments végétaux remarquables

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage :

- des **espaces boisés classés**, soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- des **arbres isolés, haies et alignements arborés**, à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Ces éléments font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

b) Préservation des cours d'eau et zones humides

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage les **cours d'eau** et **zones humides** recensées (inventaire non exhaustif), à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Ces éléments font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

c) Préservation des éléments bâtis remarquables

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage des **bâtiments remarquables** et **des éléments de petit patrimoine** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du code de l'urbanisme) ;

Ces bâtiments font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

d) Identification permettant le changement de destination

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage en zones agricoles et naturelles **des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme et listés en annexe I du présent règlement.

Ces bâtiments font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

Il est rappelé que le changement de destination est soumis 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 (CDPENAF).

e) Préservation des continuités piétonnes

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage des **continuités piétonnes** à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Ces cheminements font l'objet de prescriptions particulières définies dans le règlement des zones concernées.

I.13. Dispositions relatives aux routes départementales

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES DITES

« U »

Règlement des zones UA, UB et UC

Caractéristiques des zones (à titre informatif, sans valeur réglementaire)

Il s'agit de zones urbaines, construites ou immédiatement constructibles, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

- La zone **UA** est une zone urbaine correspondant au cœur ancien du bourg de Geyssans. Cette zone présente une densité historique et a vocation à accueillir de l'habitat et de maintenir une mixité des fonctions urbaines.
- La zone **UB** est une zone urbaine correspondant à la périphérie urbanisée du village, autour du cœur ancien de Geyssans. Cette zone, de densité moyenne a vocation à accueillir de l'habitat et maintenir une mixité des fonctions urbaines.
- La zone **UC** est une zone urbaine correspondant au hameau de Fayolle. Cette zone, de densité moyenne a vocation à accueillir de l'habitat et maintenir une mixité des fonctions urbaines. Elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits dans toutes les zones urbaines

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, au commerce de gros, à l'industrie, aux entrepôts et les centres de congrès et d'exposition ;
- Les terrains aménagés de camping, de camping caravaning, les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les dépôts de :
 - o Ferraille,
 - o Matériaux divers,
 - o Déchets, produits de nature à polluer les sols,
 - o Véhicules (en état ou hors d'usage);
- Les éoliennes de plus de 12m ;
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires installés au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage ;
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles, olfactives incompatible avec l'habitat ;
- Les carrières.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions dans toutes les zones urbaines

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de respecter les conditions par ailleurs définies ;
- Les aménagements, changements de destination, extensions et constructions à destination de commerce et activités de services (hors commerce de gros) à condition :
 - o d'être compatibles avec une zone résidentielle et ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) ;
 - o pour les constructions à destination de commerce de détail, d'être limitées à 150m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol ;
 - o pour les constructions à destination d'artisanat, d'être limitées à 200m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées à une destination autorisée, à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) pour le voisinage, et qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ;
- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation repérés sur le plan de zonage :
 - o Les nouvelles constructions sont interdites, hormis les annexes à l'habitation, limitées à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
 - o L'extension des constructions existantes est limitée à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;

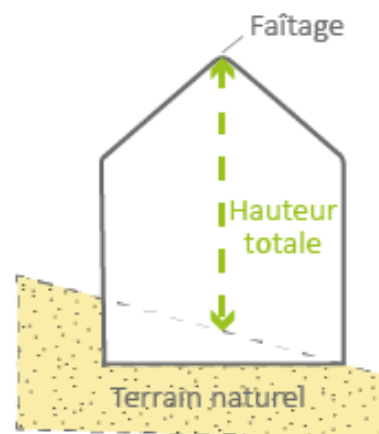
- Le premier niveau de plancher des constructions doit être situé au minimum à 0,70m au-dessus du terrain naturel

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- La hauteur se mesure à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.



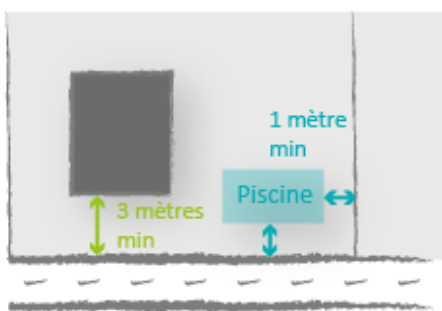
- En zone **UA**, hauteur limitée à :
 - o 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2),
 - o 11 m maximum,
 - o 4,5 m pour les annexes à l'habitation.
- En zones **UB et UC**, hauteur limitée à :
 - o 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée + combles (R+1+combles),
 - o 9 m maximum,
 - o 4,5 m pour les annexes à l'habitation.
- Règles alternatives :
 - o Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, notamment pour les travaux de réfection de toiture,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.
 - o Afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il peut être demandé d'avoir une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée plus haut. Le contexte général du nouveau bâtiment, la qualité de la construction existante voisine et l'impact du nouveau bâtiment sur la rue est pris en compte pour cette règle. Elle est notamment mise en œuvre dans les cas où la construction dénaturerait la volumétrie générale de la rue, ou si la nouvelle construction crée un pignon nu trop important, ou écrase trop les constructions existantes voisines par sa volumétrie sauf en cas de forte déclivité du terrain.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- En zones **UA**, implantation :
 - o à l'alignement existant ou futur ;
 - o ou en retrait dans les conditions suivantes :

- si une partie de la façade est implantée à l'alignement et que le reste de l'alignement est assuré par un mur de clôture,
 - si la construction voisine est elle-même en retrait, à condition que la nouvelle construction s'implante avec le même retrait,
 - en cas de terrain supportant le projet bordé par plusieurs voies, la construction peut s'implanter à l'alignement d'une seule de ces voies,
 - en cas de fortes contraintes topographiques (murs de soutènement en bordure de voie),
 - en cas d'isolation des façades par l'extérieur, un débord des constructions sur l'alignement de la voie inférieur à 20 cm peut être admis,
 - o les piscines doivent être implantées en retrait minimal d'1m par rapport au bord du bassin.
- En zone **UB et UC**, implantation :
- o en recul de 3m minimum ;
 - o les piscines doivent être implantées en retrait minimal d'1m par rapport au bord du bassin.

UB, UC



Cas particulier



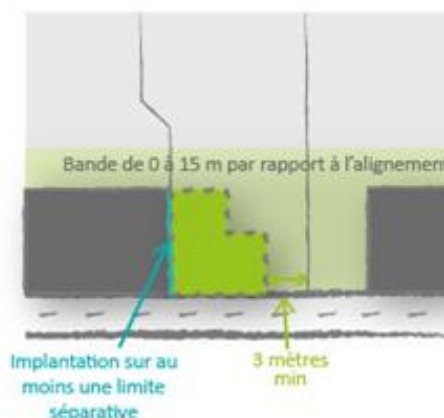
- *Règles alternatives :*
- o Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - pour les constructions à usage d'annexes,
 - o Dans le cadre d'opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC) les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent qu'en limite d'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - o Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, ou pour des contraintes liées à la topographie, il peut être imposé d'avoir un retrait spécifique.
- En outre, **dans toutes les zones urbaines**, hors agglomération, les reculs d'implantation suivants doivent être respectés par rapport aux routes départementales :
- o Pour les habitations : recul de 15m de l'axe des RD517 et RD52 ;
 - o Pour les autres constructions : recul de 10m de l'axe des RD517 et RD52.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

- En zone **UA** :

- Dans une bande de 0 à 15m par rapport à l'alignement, implantation sur au moins une limite séparative ;
- Au-delà de cette bande, implantation à l'alignement ou en retrait minimal de 3m ;
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci est au minimal de 3m.

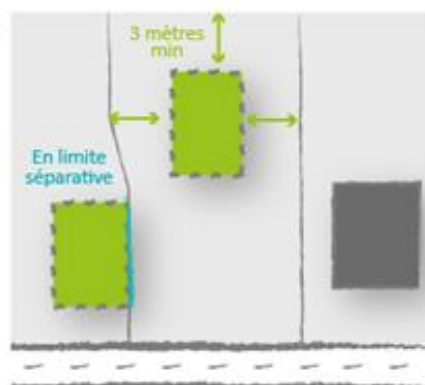
UA



- En zones **UB** et **UC** :

- en limite;
- ou en recul de 3m minimum.

UB, UC



- Dans **toutes les zones urbaines**:

- Les piscines doivent être implantées en retrait minimal d'1m par rapport au bord du bassin.

- Règles alternatives dans toutes les zones :

- Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - pour les constructions à usage d'annexes,
 - pour la surélévation d'une construction existante,
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition de respecter le recul existant,
- Dans le cadre d'opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC) les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent qu'en limite d'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
- Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, il peut être imposé d'avoir un retrait spécifique.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

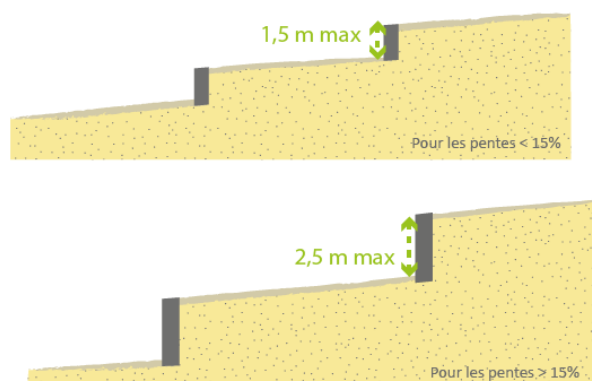
2.2.1. Adaptation des règles volumétriques, dans toutes les zones urbaines

- Des hauteurs et règles d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte l'organisation traditionnelle du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.

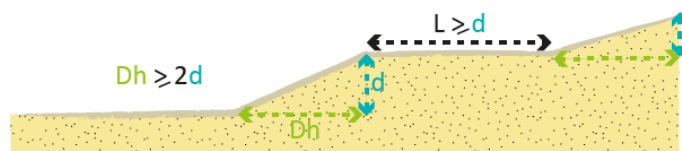
2.2.2. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures, dans toutes les zones urbaines

- Règles générales :
 - o Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.
 - o Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
 - les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
 - les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.
- Terrassements – implantation par rapport au terrain :
 - o Implantation des constructions et aménagement des abords devant respecter au maximum la topographie du terrain naturel ;
 - o Terrassements limités pouvant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction ;
 - o La hauteur des talus ou murs de soutènements créés à l'occasion du projet ne doit pas dépasser :
 - 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
 - 2,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30 %.
 - o Lorsqu'il est nécessaire d'avoir une hauteur supérieure, les talus ou murs de soutènements doivent être décalés et étagés le long de la pente de façon à créer des terrasses paysagées et intégrées à la pente ;
 - o Les terrasses créées doivent avoir une longueur égale ou supérieure à la hauteur du talus ;
 - o Interdiction des enrochements cyclopéens (ouvrages de soutènement, constitués d'empilement de rochers de grosse taille (diamètre > 0.80m), non taillés, sans liant) ;
 - o Pour les talus sans ouvrage, il est recommandé de limiter l'inclinaison par un rapport distance horizontale (Dh) / dénivelé (d) au moins égal à 2.

Hauteur des murs de soutènement



Talus non maçonnés



- Façades :
 - o Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement minéral ou végétal ou enduits (béton brut, briques, parpaings agglomérés, etc...) ;
 - o Interdiction des références à l'architecture de chalet (bois massif empilé) pour les constructions principales, et des détails architecturaux d'un style régional affirmé étranger à la région (néo-provençal, colonnes...) ;
 - o Enduit avec une finition de préférence talochée ou grattée. Eviter les finitions grossières ou écrasées ;
 - o Couleur des façades respectant les teintes générales du bâti traditionnel (ton terre, pierre, galet, enduit ancien) et se rapprochant des teintes figurant dans le nuancier annexé au règlement ;
 - o Les couleurs blanche ou brillante sont interdites en teinte générale de façade ;
 - o Les encadrements de baies, les bandeaux ou chaînes d'angle peuvent être soulignés avec une teinte proche.

- Toitures :
 - o Toitures à 2 ou 4 pans, respectant une pente de 25% à 40% ;
 - o Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les annexes et les extensions ;
 - o Toitures terrasses autorisées sous réserve d'être végétalisées ;
 - o Toiture de couleur brun-rouge ; noir et nuances de gris interdits ;
 - o Interdiction pour tous types de constructions des tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bitumés laissés apparents ;
 - o Les débords de toiture sur l'espace public sont limités à 40cm, et les débords des enseignes sont limités à 20 cm
- Ouvertures, menuiseries, ferronneries :
 - o Dimensions, proportions et composition en harmonie avec le volume bâti ;
 - o Teintes en harmonie avec la façade et entre elles ;
 - o Interdiction des ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis).
- Traitements des annexes et éléments techniques :
 - o Les annexes et locaux techniques doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (façade, toiture) ;
 - o Tout ouvrage technique doit être conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone ;
 - o Les éléments techniques (coffrets de branchement, boîtes aux lettres, etc.) doivent être encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur ;
 - o Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être soit intégrés à la pente de toit, soit en façade, soit en ombrière.
- Les clôtures et portails
 - o Les clôtures peuvent être composées soit :
 - d'un muret d'une hauteur maximale à 0.80m (hors piliers) éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture ajourée (en métal ou en bois de préférence),
 - d'un grillage simple ou doublée d'une haie végétale,
 - d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées.
 - o Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduits ;
 - o Interdiction des imitations de matériaux ;
 - o Les clôtures végétales doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant. La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est fortement déconseillée ;
 - o Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie ;
 - o Hauteur totale des clôtures limitée à 2m au-dessus du sol naturel ;
 - o En zone **UA**, dans les secteurs construits en continu, les clôtures doivent contribuer à la continuité du bâti ;
 - o En limite de zone agricole ou naturelle, les murets sont limités à une hauteur de 0,4m.
- Règles alternatives :
 - o *Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*
 - o *Il peut être dérogé à la hauteur maximale des murs de clôtures en cas de prolongation d'un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure, à condition de ne pas dépasser la hauteur du mur existant et d'un traitement en harmonie avec le mur d'origine (matériau, couleur...)*

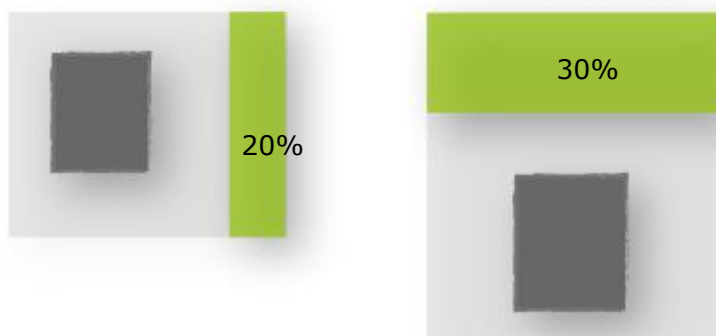
2.2.3. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique dans toute les zones urbaines

- Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, **ainsi que l'ensemble des bâtiments construits avant 1950 de la zone UA** font l'objet des prescriptions suivantes :
 - o Démolition soumise à permis de démolir ;
 - o Travaux sur ces constructions et aménagement de leurs abords autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine ;
 - o Extensions devant s'inscrire dans la composition d'origine et reproduire l'architecture d'origine soit au contraire s'en distinguer pour mieux mettre en valeur la singularité du bâti d'origine ;
 - o Seules sont permises les démolitions de rajouts sans liens avec la composition d'origine, les démolitions limitées permettant d'améliorer l'habitabilité de la construction (trémie pour escalier, ouverture de baies, ...) ou à titre exceptionnel si l'état du bâtiment le justifie ;
 - o Préservation des façades donnant sur l'espace public ;
 - o Interdiction des terrasses en excroissance côté espace public ;
 - o Les ouvertures traditionnelles existantes doivent être conservées sauf impossibilité pour des questions impératives d'aménagement intérieur ;
 - o Les nouvelles ouvertures avec allèges doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur sauf pour les étages sous combles ;
 - o Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes doivent, sauf impossibilité justifiée par le programme être conservées. Les ouvertures nouvelles, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent s'inscrire dans la composition de la façade.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- En zones **UB et UC** :
 - o Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 600 m², 20% de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.
 - o Pour les terrains d'une superficie supérieure à 600 m², 30% de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.
 - o Les toitures végétales peuvent être prise en compte dans le calcul de la superficie de pleine terre à hauteur de 50%.



Exemples : à droite terrain de 500 m², 20 % au minimum de pleine terre, à gauche terrain de 700 m², 30 % au minimum de pleine terre

- o Les revêtements perméables doivent être privilégiés pour les espaces de stationnement afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir et caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques, dans toutes les zones urbaines

- La préservation des arbres existants aux abords des constructions doit être recherchée sauf en cas d'impossibilité technique ou d'un état sanitaire dégradé des sujets.
- L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) doivent être d'essences locales et variées, avec une majorité d'essences à feuillage caduque et d'espèce à petits fruits.
- En zones **UB et UC**, les aires de stationnement extérieures doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes doit être plantée sur ladite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine agricole ou naturel.
- En dehors des clôtures contribuant à la continuité du bâti à l'alignement (zone **UA**), le traitement sous forme de haie végétale d'essences locales et variées est à privilégier.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique, dans toutes les zones urbaines

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les arbres, alignements d'arbres et haies identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet des prescriptions suivantes :
 - éléments à préserver ;
 - en cas de création d'un accès ou en cas de problème sanitaire des végétaux, suppression et remplacement à l'équivalent en nombre et en typologie.
- Les espaces de jardin identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, font l'objet des prescriptions suivantes :
 - Espaces à maintenir en pleine terre et végétalisés ;
 - Peuvent être autorisés les abris de jardin.

Article 2.4. Stationnements

- Dans l'ensemble des zones urbaines:
 - Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'exception des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- En outre, en zones **UB et UC**, les capacités minimales suivantes sont requises :
 - Habitat : 2 places par logement individuel,
 - Pour les logements collectifs : 1,78 places par logement arrondi au nombre entier supérieur lors du total ;
 - Pour les opérations de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement ;
 - Restaurant : 1 place pour 10m² de salle de restaurant ;
 - Autres activités de commerce et activités de service, et bureaux : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher ;
 - Equipement d'intérêt collectif et services publics : stationnement correspondant aux besoins de la construction.

- Stationnement des deux roues dans toutes les zones urbaines:
 - o Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doit être prévus pour les opérations groupées à destination d'habitation excédant 4 logements, les bureaux et les équipements recevant du public à raison de :
 - Pour le logement : au minimum $0.75m^2$ par logement de 2 pièces ou moins et $1,5m^2$ par logement de 3 pièces ou plus sans pouvoir être inférieur à $5m^2$ à l'échelle de l'opération ;
 - Pour les bureaux : 1,5 % de la surface de plancher totale ;
 - Pour les bâtiments accueillant un service public : nombre de places de vélo équivalent à 15 % du nombre d'usagers pouvant être accueillis en même temps.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public dans toutes les zones urbaines

- Accès :
 - Le tènement de projet doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique, directement ou indirectement.
 - L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Cette gêne est appréciée notamment en fonction des aménagements qui peuvent être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
 - Le regroupement des accès est à rechercher.
- Desserte :
 - Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles desservent et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et des véhicules de collecte des ordures ménagères.
 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. L'aire de retournement n'est pas exigée pour les voies desservant 2 logements maximum.

3.1.2. Continuité modes doux repérés sur le document graphique dans toutes les zones urbaines

- Interdiction de compromettre les continuités piétonnes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison de caractéristiques équivalentes.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- Alimentation en eau potable dans toutes les zones urbaines:
 - Toute construction à destination d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une

conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Assainissement des eaux usées :

En zones UA et UB :

- Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle doit être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

En zone UC :

- Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Gestion des eaux pluviales dans toutes les zones urbaines:

- Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.
- Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixe alors les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
- Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

- Electricité dans toutes les zones urbaines:

- Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
- Etablissement de la desserte en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement, dans toutes les zones urbaines

- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
- Toute opération imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération et l'infiltration des eaux pluviales est à rechercher systématiquement.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, dans toutes les zones urbaines

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire.
- En l'absence de réseau très haut débit (fibre optique), des réservations (fourreaux) doivent être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER, DITES « AU »

Règlement de la zone AUb

Caractéristiques des zones (à titre informatif, sans valeur réglementaire)

Il s'agit de zones destinées à être ouverte à l'urbanisation.

Les zones **AUb** sont des zones à urbaniser opérationnelle à vocation principale d'habitat, destinées à renforcer le village de Geyssans, à proximité des équipements du bourg (école, mairie...).

*L'urbanisation de chacune des zones **AUb** se fera sous forme d'une opération d'ensemble et devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) du secteur correspondant.*

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, au commerce de gros, à l'industrie, aux entrepôts et les centres de congrès et d'exposition ;
- Les terrains aménagés de camping, de camping caravaning, les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les dépôts de :
 - o Ferraille,
 - o Matériaux divers,
 - o Déchets, produits de nature à polluer les sols,
 - o Véhicules (en état ou hors d'usage);
- Les éoliennes de plus de 12m ;
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires installés au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage ;
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles, olfactives incompatible avec l'habitat ;
- Les carrières.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

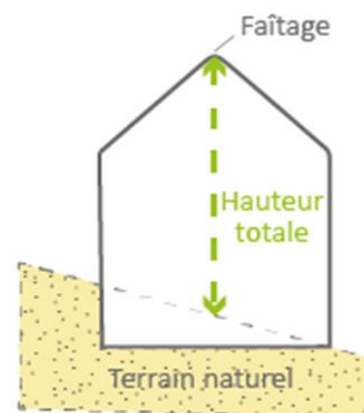
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de respecter les conditions par ailleurs définies ;
- Les aménagements, changements de destination, extensions et constructions à destination de commerce et activités de services (hors commerce de gros) à condition :
 - o d'être compatibles avec une zone résidentielle et ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) ;
 - o pour les constructions à destination de commerce de détail, d'être limitées à 150m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol ;
 - o pour les constructions à destination d'artisanat, d'être limitées à 200m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées à une destination autorisée, à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) pour le voisinage, et qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
- Les constructions et utilisations du sol admises sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné.

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

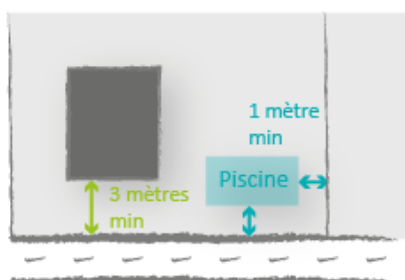
- La hauteur se mesure à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.



- Hauteur limitée à :
 - o 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée + combles (R+1+combles) ;
 - o 9 m maximum ;
 - o 4,5 m pour les annexes à l'habitation.
- Règles alternatives :
 - o Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, notamment pour les travaux de réfection de toiture,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.
 - o Afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il peut être demandé d'avoir une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée plus haut. Le contexte général du nouveau bâtiment, la qualité de la construction existante voisine et l'impact du nouveau bâtiment sur la rue est pris en compte pour cette règle. Elle est notamment mise en œuvre dans les cas où la construction dénaturerait la volumétrie générale de la rue, ou si la nouvelle construction crée un pignon nu trop important, ou écrase trop les constructions existantes voisines par sa volumétrie sauf en cas de forte déclivité du terrain.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Implantation en recul de 3m minimum ;
- Implantation des piscines en retrait minimal d'1m par rapport au bord du bassin.



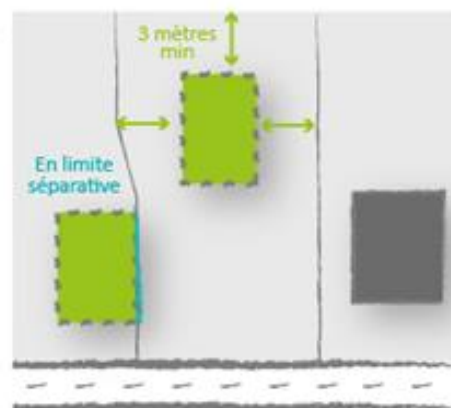
Cas particulier



- Règles alternatives :
 - o Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - pour les constructions à usage d'annexes ;
 - o Dans le cadre d'opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC) les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent qu'en limite d'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - o Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, ou pour des contraintes liées à la topographie, il peut être imposé d'avoir un retrait spécifique.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

- o Implantation en limite ou en recul de 3m minimum ;
- o Implantation des piscines en retrait minimal d'1m par rapport au bord du bassin.



- Règles alternatives :
 - o Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - pour les constructions à usage d'annexes,
 - pour la surélévation d'une construction existante,
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition de respecter le recul existant,
 - o Dans le cadre d'opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC) les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent qu'en limite d'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - o Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, il peut être imposé d'avoir un retrait spécifique.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Adaptation des règles volumétriques

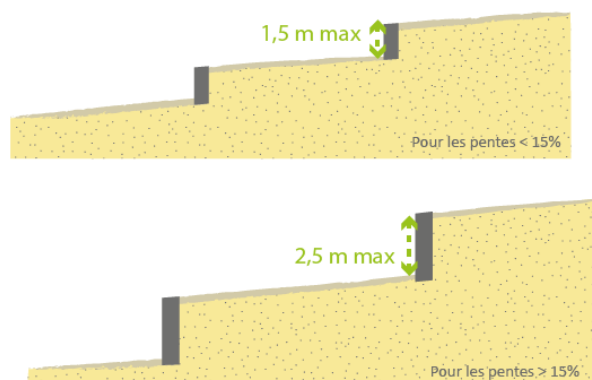
- Des hauteurs et règles d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte l'organisation traditionnelle du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.

2.2.2. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

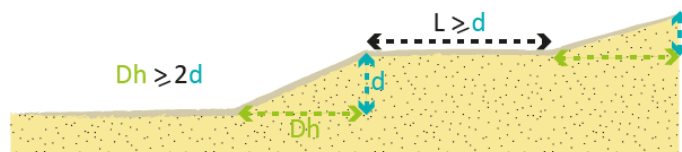
- Règles générales :
 - o Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.

- Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
 - les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
 - les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.
- Terrassements – implantation par rapport au terrain :
 - Implantations des constructions et aménagements des abords devant respecter au maximum la topographie du terrain naturel ;
 - Terrassements limités pouvant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction ;
 - La hauteur des talus ou murs de soutènements créés à l'occasion du projet ne doit pas dépasser :
 - 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
 - 2,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30 % ;
 - Lorsqu'il est nécessaire d'avoir une hauteur supérieure, les talus ou murs de soutènements doivent être décalés et étagés le long de la pente de façon à créer des terrasses paysagées et intégrées à la pente ;
 - Les terrasses créées doivent avoir une longueur égale ou supérieure à la hauteur du talus ;
 - Interdiction des enrochements cyclopéens (ouvrages de soutènement, constitués d'empilement de rochers de grosse taille (diamètre > 0.80m), non taillés, sans liant);
 - Pour les talus sans ouvrage, il est recommandé de limiter l'inclinaison par un rapport distance horizontale (Dh) / dénivelé (d) au moins égal à 2.

Hauteur des murs de soutènement



Talus non maçonnés



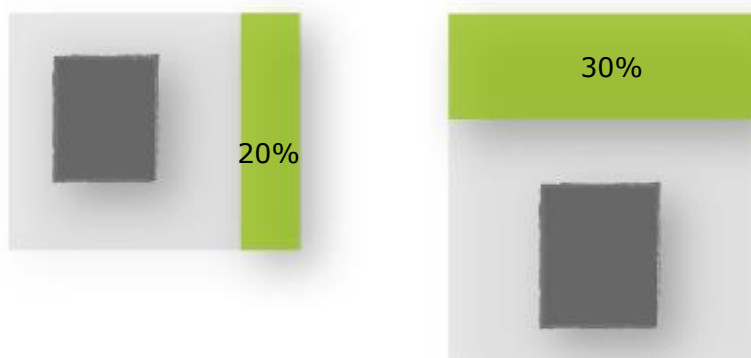
- Façades :
 - Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement minéral ou végétal ou enduits (béton brut, briques, parpaings agglomérés, etc...) ;
 - Interdiction des références à l'architecture de chalet (bois massif empilé) pour les constructions principales, et des détails architecturaux d'un style régional affirmé étranger à la région (néo-provençal, colonnes...) ;
 - Enduit avec une finition de préférence talochée ou grattée. Eviter les finitions grossière ou écrasée ;
 - Couleur des façades respectant les teintes générales du bâti traditionnel (ton terre, pierre, galet, enduit ancien) et se rapprochant des teintes figurant dans le nuancier annexé au règlement ;
 - Les couleurs blanche ou brillante sont interdites en teinte générale de façade ;
 - Les encadrements de baies, les bandeaux ou chaînes d'angle peuvent être soulignés avec une teinte proche.
- Toitures :
 - Toitures à 2 ou 4 pans, respectant une pente de 25% à 40% ;
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les annexes et les extensions ;
 - Toitures terrasses autorisées sous réserve d'être végétalisées ;
 - Toiture de couleur brun-rouge ; noir et nuances de gris interdits ;

- Interdiction pour tous types de constructions des tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bitumés laissés apparents ;
- Les débords de toiture sur l'espace public sont limités à 40cm, et les débords des enseignes sont limités à 20 cm
- Ouvertures, menuiseries, ferronneries :
 - Dimensions, proportions et composition en harmonie avec le volume bâti ;
 - Teintes en harmonie avec la façade et entre elles ;
 - Interdiction des ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis).
- Traitements des annexes et éléments techniques :
 - Les annexes et locaux techniques doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (façade, toiture) ;
 - Tout ouvrage technique doit être conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone ;
 - Les éléments techniques (coffrets de branchement, boîtes aux lettres, etc.) doivent être encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur ;
 - Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être soit intégrés à la pente de toit, soit en façade, soit en ombrière.
- Les clôtures et portails
 - Les clôtures peuvent être composées soit :
 - d'un muret d'une hauteur maximale à 0,80m (hors piliers) éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture ajourée (en métal ou en bois de préférence) ;
 - d'un grillage simple ou doublée d'une haie végétale ;
 - d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
 - Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduits. ;
 - Interdiction des imitations de matériaux ;
 - Les clôtures végétales doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant. La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est fortement déconseillée.
 - Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.
 - Hauteur totale des clôtures limitée à 2m au-dessus du sol naturel ;
 - En limite de zone agricole ou naturelle, les murets sont limités à une hauteur de 0,4m.
- Règles alternatives :
 - *Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 600 m², 20% de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 600 m², 30% de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.
- Les toitures végétales peuvent être prise en compte dans le calcul de la superficie de pleine terre à hauteur de 50%.



Exemples : à droite terrain de 500 m², 20 % au minimum de pleine terre, à gauche terrain de 700 m², 30 % au minimum de pleine terre

- Les règles édictées ci-dessus s'appliquent à l'ensemble de l'opération.
- Les revêtements perméables doivent être privilégiés pour les espaces de stationnement afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir et caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

- La préservation des arbres existants aux abords des constructions doit être recherchée sauf en cas d'impossibilité technique ou d'un état sanitaire dégradés des sujets.
- L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) doivent être d'essences locales et variées, avec une majorité d'essences à feuillage caduque et d'espèce à petits fruits.
- Les aires de stationnement extérieures doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes doit être plantée sur ladite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine agricole ou naturel.
- Le traitement des clôtures sous forme de haie végétale d'essences locales et variées est à privilégier.

Article 2.4. Stationnements

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'exception des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics
- Les capacités minimales suivantes sont requises :
 - Habitat : 2 places par logement individuel,
 - Pour les logements collectifs : 1,78 places par logement arrondi au nombre entier supérieur lors du total ;
 - Pour les opérations de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement ;
 - Restauration : 1 place pour 10m² de salle de restaurant ;
 - Autres activités de commerce et activités de service, et bureaux : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher ;
 - Equipement d'intérêt collectif et services publics : stationnement correspondant aux besoins de la construction.

- Stationnement des deux roues :
 - o Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doit être prévus pour les opérations groupées à destination d'habitation excédant 4 logements, les bureaux et les équipements recevant du public à raison de :
 - Pour le logement : au minimum 0.75m² par logement de 2 pièces ou moins et 1,5m² par logement de 3 pièces ou plus sans pouvoir être inférieur à 5m² à l'échelle de l'opération ;
 - Pour les bureaux : 1,5 % de la surface de plancher totale ;
 - Pour les bâtiments accueillant un service public : nombre de places de vélo équivalent à 15 % du nombre d'usagers pouvant être accueillis en même temps.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Accès :
 - o Le tènement de projet doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique, directement ou indirectement.
 - o L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
 - o Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Cette gêne est appréciée notamment en fonction des aménagements qui peuvent être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
 - o Le regroupement des accès est à rechercher.
- Desserte :
 - o Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles desservent et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et des véhicules de collecte des ordures ménagères.
 - o Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. L'aire de retournement n'est pas exigée pour les voies desservant 2 logements maximum.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement

- Alimentation en eau potable :
 - o Toute construction à destination d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - o Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.
 - o Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
 - o Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle doit être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
 - o Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.
- Gestion des eaux pluviales :
 - o Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.
 - o Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
 - o Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixe alors les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
 - o Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.
- Electricité :
 - o Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
 - o Etablissement de la desserte en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
- Toute opération imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération et l'infiltration des eaux de pluviales à rechercher systématiquement

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire.
- En l'absence de réseau très haut débit (fibre optique), des réservations (fourreaux) doivent être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, DITES « A » ET NATURELLES, DITES « N »

Règlement des zones A

Caractéristiques des zones (à titre informatif, sans valeur réglementaire)

*La zone **A** est une zone agricole, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

La zone A comprend :

- un secteur Ap, agricole protégé, visant à préserver les secteurs à enjeu paysager : maintien des points de vues depuis les routes balcon...*
- un secteur Aco, de corridor écologique, visant à préserver les continuités écologiques reliant les réservoirs de biodiversité entre eux*
- un secteur Aeq, (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)), correspondant à une activité non agricole d'enseignement, santé et action sociale (Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique)*
- un secteur Ae, (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)), correspondant à une activité économique située en zone agricole*

Les zones A sont notamment concernées par :

- la servitude de protection du monument historique inscrit (AC1) de la Chapelle Saint Ange, annexe au dossier de PLU (pièces A-01a et A-01b) ;*

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits dans toutes les zones agricoles

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1.1.2 ;
- Les terrains aménagés de camping, de camping caravaning, les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les dépôts de :
 - o Ferraille,
 - o Matériaux divers,
 - o Déchets, produits de nature à polluer les sols,
 - o Véhicules (en état ou hors d'usage);
- Les éoliennes de plus de 12m ;
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires installés au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage ;
- Les carrières ;
- Au sein des zones humides et cours d'eau identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, est interdite toute forme d'occupation du sol de nature à entraîner leur destruction ou compromettre leurs fonctionnalités, sauf si, dans le cas où l'urbanisation ne peut pas être évitée, une compensation est prévue dans le respect de la réglementation en vigueur.

En zone Aco, toute nouvelle construction est interdite

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble des zones agricoles :

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ;
- Au sein des zones humides et cours d'eau identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les coupes nécessaires à l'entretien des berges, du lit de la rivière et de son fonctionnement hydraulique sont permises à condition de préserver une ripisylve adaptée.
- **Hormis en zone Aco,** les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE) à l'exclusion des éoliennes, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En zone A :

- Les constructions, installations et utilisations du sol, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE), nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition d'être strictement nécessaires à une exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de surface totale (hors annexe) et d'être implanté à moins de 100m de l'exploitation, sauf contrainte réglementaire ;
- Le changement de destination vers de l'habitation des bâtiments identifiés sur le zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme et listés en annexe I du présent règlement ;
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface totale supérieure à 40m² :
 - L'extension dans la limite de 33% de la surface totale initiale et dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extensions) et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
 - Les piscines liées à une habitation existante ou réalisée simultanément, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale, dans la limite d'une par tènement et de 50m² maximum de superficie de bassin.
- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation repérés sur le plan de zonage :
 - Les nouvelles constructions sont interdites, hormis les annexes à l'habitation, limitées à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
 - L'extension des constructions existantes est limitée à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
 - Le premier niveau de plancher des constructions doit être situé au minimum à 0,70m au-dessus du terrain naturel

En zone Ap :

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface totale supérieure à 40m² :
 - L'extension dans la limite de 33% de la surface totale initiale et dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extensions) et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
 - Les piscines liées à une habitation existante ou réalisée simultanément, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale, dans la limite d'une par tènement et de 50m² maximum de superficie de bassin.

En zone Aeq :

- Les annexes aux constructions, dans la limite de 50m² (hors piscine) d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone ;
- L'extension des constructions existantes à vocation établissement d'enseignement, santé et action sociale dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale pour l'ensemble de la zone.
- Les piscines liées à l'équipement, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale, dans la limite d'une par tènement et de 50m² maximum de superficie de bassin.

En zone Ae:

- Les entrepôts d'une emprise au sol maximale de 200 m² pour l'ensemble de la zone Ae;

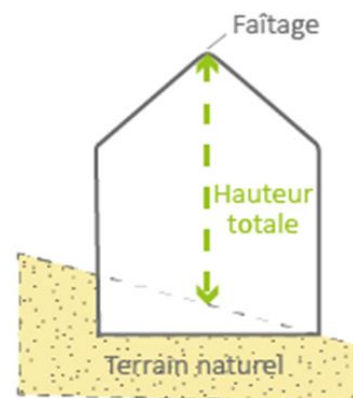
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface totale supérieure à 40m² :
 - L'extension dans la limite de 33% de la surface totale initiale et dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extensions) et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
 - Les piscines liées à une habitation existante ou réalisée simultanément, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale, dans la limite d'une par tènement et de 50m² maximum de superficie de bassin.

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- La hauteur se mesure à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.



- En zone **A**, hauteur limitée à :
 - o 9 m et 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée + combles (R+1+combles), pour les constructions à usage d'habitation ;
 - o 4,5 m pour les annexes à l'habitation ;
 - o 12 m pour les constructions à usage agricole ou forestier.
- En zone **Ap**, hauteur limitée à :
 - o 9 m et 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée + combles (R+1+combles), pour les constructions à usage d'habitation ;
 - o 4,5 m pour les annexes à l'habitation.
- En zone **Aeq**, hauteur limitée à :
 - o La hauteur du bâtiment principal en cas d'extension d'une construction existante ;
 - o 4,5 m pour les annexes à la construction principale.
- En zone **Ae**, hauteur limitée à :
 - o 9 m et 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée + combles (R+1+combles), pour les constructions à usage d'habitation ;
 - o 4,5 m pour les annexes à l'habitation ;
 - o 6 m pour les constructions à usage d'entrepôt.
- Règles alternatives dans toutes les zones agricoles :
 - o Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, notamment pour les travaux de réfection de toiture
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment, à condition de respecter la hauteur existante.
 - o Dans le cas de l'extension de construction existante à usage d'habitation possédant une hauteur inférieure, la hauteur existante ne peut être dépassée.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans toutes les zones agricoles

- Le retrait minimum est de :
 - o Pour les bâtiments d'exploitation agricole : 7 m par rapport à l'alignement actuel ou futur ;
 - o Pour les bâtiments d'habitation : 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.
 - o Les piscines doivent être implantées en retrait minimal d'1m par rapport au bord du bassin.
- *Règles alternatives :*
 - o *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,*
 - *pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement),*
 - *pour les constructions à usage d'annexes,*
 - *pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*
- En outre, hors agglomération, les reculs d'implantation suivants doivent être respectés par rapport aux routes départementales :
 - o Pour les habitations : recul de 15m de l'axe des RD517 et RD52 ;
 - o Pour les autres constructions : recul de 10m de l'axe des RD517 et RD52.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives dans toutes les zones agricoles

- Implantation :
 - o En recul supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, avec 4 m minimum.
 - o Les piscines doivent être implantées en retrait minimal d'1m par rapport au bord du bassin.
- *Règles alternatives :*
 - o *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,*
 - *pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative),*
 - *pour les constructions à usage d'annexes,*
 - *pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En zones **A, Ae et Ap** :
 - o Les constructions annexes à l'habitation (y compris les piscines) doivent être implantées à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation.
- En zone **A** :
 - o Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiée (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

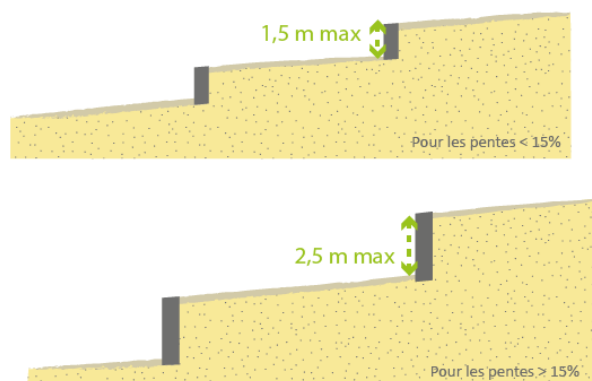
2.2.1. Adaptation des règles volumétriques dans toutes les zones agricoles

- Des hauteurs et règles d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte l'organisation traditionnelle du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.

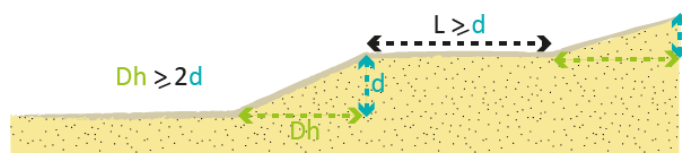
2.2.2. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures dans toutes les zones agricoles

- Règles générales :
 - o Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.
 - o Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages.
- Terrassements – implantation par rapport au terrain :
 - o Implantations des constructions et aménagements des abords devant respecter au maximum la topographie du terrain naturel ;
 - o Terrassements limités pouvant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction ;
 - o La hauteur des talus ou murs de soutènements créés à l'occasion du projet ne doit pas dépasser :
 - 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15 % ;
 - 2,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30 %.
 - o Lorsqu'il est nécessaire d'avoir une hauteur supérieure, les talus ou murs de soutènements doivent être décalés et étagés le long de la pente de façon à créer des terrasses paysagées et intégrées à la pente ;
 - o Les terrasses créées doivent avoir une longueur égale ou supérieure à la hauteur du talus ;
 - o Interdiction des enrochements cyclopéens (ouvrages de soutènement, constitués d'empilement de rochers de grosse taille (diamètre > 0.80m), non taillés, sans liant) ;
 - o Pour les talus sans ouvrage, il est recommandé de limiter l'inclinaison par un rapport distance horizontale (Dh) / dénivelé (d) au moins égal à 2.

Hauteur des murs de soutènement



Talus non maçonnés



- Façades :
 - o Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement minéral ou végétal ou enduits (béton brut, briques, parpaings agglomérés, etc...) ;

- Interdiction des références à l'architecture de chalet (bois massif empilé) pour les constructions principales et des détails architecturaux d'un style régional affirmé étranger à la région (néo-provençal, colonnes...) ;
- Enduit avec une finition de préférence talochée ou grattée. Eviter les finitions grossière ou écrasée ;
- Couleur des façades respectant les teintes générales du bâti traditionnel (ton terre, pierre, galet, enduit ancien) et se rapprochant des teintes figurant dans le nuancier annexé au règlement ;
- Les couleurs blanche ou brillante sont interdites en teinte générale de façade ;
- Les encadrements de baies, les bandeaux sous génoise ou chaînes d'angle peuvent être soulignés avec une teinte plus proche.
- Toitures :
 - Toitures à 2 ou 4 pans, respectant une pente de 25% à 40% ;
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les annexes et les extensions ;
 - Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées ;
 - Toiture de couleur brun-rouge de préférence ; noir interdit ;
 - Les débords de toiture sur l'espace public sont limités à 40cm, et les débords des enseignes sont limités à 20 cm
 - Pour les habitations, toiture de couleur brun-rouge obligatoire ; noir et nuances de gris interdits ;
 - Interdiction pour les habitations des tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bitumés laissés apparents ;
- Ouvertures, menuiseries, ferronneries :
 - Dimensions, proportions et composition en harmonie avec le volume bâti ;
 - Teintes en harmonie avec la façade et entre elles ;
 - Interdiction des ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis) ;
- Traitements des annexes et éléments techniques :
 - Les annexes et locaux techniques doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (façade, toiture).
 - Tout ouvrage technique doit être conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone.
 - Les éléments techniques (coffrets de branchement, boîtes aux lettres, etc.) doivent être encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur.
 - Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être soit intégrés à la pente de toit, soit en façade, soit en ombrière.
- Les clôtures et portails
 - Les clôtures peuvent être composées soit :
 - d'un muret d'une hauteur maximale à 0.40m (hors piliers) éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture ajourée (en métal ou en bois de préférence) ;
 - d'un grillage simple ou doublée d'une haie végétale ;
 - d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées ;
 - Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduits ;
 - Interdiction des imitations de matériaux ;
 - Les clôtures végétales doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant. La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est fortement déconseillée.
 - Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.
 - Hauteur totale des clôtures limitée à 2m au-dessus du sol naturel.

- Règles alternatives :
 - o Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - o Il peut être dérogé à la hauteur maximale des murs de clôtures en cas de prolongation d'un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure, à condition de ne pas dépasser la hauteur du mur existant et d'un traitement en harmonie avec le mur d'origine (matériau, couleur...)

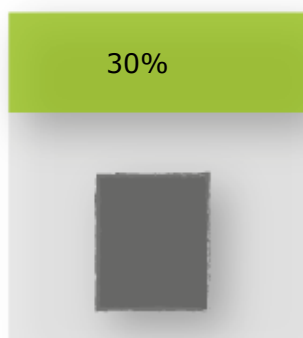
2.2.3. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique dans toutes les zones agricoles

- Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet des prescriptions suivantes :
 - o Démolition soumise à permis de démolir ;
 - o Travaux sur ces constructions et aménagement de leurs abords autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine ;
 - o Extensions devant s'inscrire dans la composition d'origine et reproduire l'architecture d'origine soit au contraire s'en distinguer pour mieux mettre en valeur la singularité du bâti d'origine ;
 - o Seules sont permises les démolitions de rajouts sans liens avec la composition d'origine, les démolitions limitées permettant d'améliorer l'habitabilité de la construction (trémie pour escalier, ouverture de baies, ...) ou à titre exceptionnel si l'état du bâtiment le justifie ;
 - o Préservation des façades donnant sur l'espace public ;
 - o Interdiction des terrasses en excroissance côté espace public ;
 - o Les ouvertures traditionnelles existantes doivent être conservées sauf impossibilité pour des questions impératives d'aménagement intérieur.
 - o Les nouvelles ouvertures avec allèges doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur sauf pour les étages sous combles
 - o Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes doivent, sauf impossibilité justifiée par le programme être conservées. Les ouvertures nouvelles, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent s'inscrire dans la composition de la façade.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans toutes les zones agricoles

- o 30% de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre et végétalisée ;
- o Les toitures végétales peuvent être prise en compte dans le calcul de la superficie de pleine terre à hauteur de 50%.



2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir et caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques dans toutes les zones agricoles

- Espaces libres et de plantations :
 - o La préservation des arbres existants aux abords des constructions doit être recherchée sauf en cas d'impossibilité technique ou d'un état sanitaire dégradé des sujets.
 - o L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) doivent être d'essences locales et variées, avec une majorité de non résineux et d'espèce à petits fruits.
 - o Si les conditions d'intégration paysagère le nécessitent, des plantations arbustives et arborées peuvent être imposées à proximité des constructions ou installations agricoles.
- Le traitement des clôtures sous forme de haie végétale d'essences locales et variées est à privilégier.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique, dans toutes les zones agricoles

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les arbres, alignements d'arbres et haies identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet des prescriptions suivantes :
 - o Eléments à préserver ;
 - o En cas de création d'un accès ou en cas de problème sanitaire des végétaux, suppression et remplacement à l'équivalent en nombre et en typologie.

Article 2.4. Stationnements

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques ;

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public dans toutes les zones agricoles

- Accès :
 - Le tènement de projet doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique, directement ou indirectement.
 - L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Cette gêne est appréciée notamment en fonction des aménagements qui peuvent être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
 - Le regroupement des accès est à rechercher.
- Desserte :
 - Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles desservent et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et des véhicules de collecte des ordures ménagères.
 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. L'aire de retournement n'est pas exigée pour les voies desservant 2 logements maximum.

3.1.2. Continuité modes doux repérés sur le document graphique dans toutes les zones agricoles

- Interdiction de compromettre les continuités piétonnes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison de caractéristiques équivalentes.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif dans toutes les zones agricoles

- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à destination d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Assainissement des eaux usées :
 - o Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle doit être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
 - o Dans les zones desservies par l'assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Gestion des eaux pluviales :
 - o Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.
 - o Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
 - o Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
 - o Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux
- Electricité :
 - o Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
 - o Etablissement de la desserte en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement, dans toutes les zones agricoles

- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher ;
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ;
- Toute opération imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire ;
- La récupération et l'infiltration des eaux pluviales est à rechercher systématiquement.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, dans toutes les zones agricoles

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire.
- En l'absence de réseau très haut débit (fibre optique), des réservations (fourreaux) doivent être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

Règlement de la zone N

Caractéristiques des zones (à titre informatif, sans valeur réglementaire)

La zone **N** est une zone naturelle et forestière, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend :

- **un secteur Na**, où les activités et constructions liées à l'agroforesterie/et ou l'élevage extensif sont autorisées sous certaines conditions...

La zone N est notamment concernée par :

- la servitude de protection du monument historique inscrit (AC1) de la Chapelle Saint Ange, annexe au dossier de PLU (pièces A-01a et A-01b) ;

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits, dans toutes les zones naturelles

- Toutes les destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 1.1.2 ;
- Les terrains aménagés de camping, de camping caravaning, les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les dépôts de :
 - o Ferraille,
 - o Matériaux divers,
 - o Déchets, produits de nature à polluer les sols,
 - o Véhicules (en état ou hors d'usage);
- Les éoliennes de plus de 12m ;
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires installés au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage ;
- Les carrières ;
- Au sein des zones humides et cours d'eau identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, est interdite toute forme d'occupation du sol de nature à entraîner leur destruction ou compromettre leurs fonctionnalités, sauf si, dans le cas où l'urbanisation ne peut pas être évitée, une compensation est prévue dans le respect de la réglementation en vigueur.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions, dans toutes les zones naturelles

- Les constructions, installations et utilisations du sol, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE), nécessaires à l'activité des exploitations forestières ;
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface totale supérieure à 40m² :
 - o L'extension dans la limite de 33% de la surface totale initiale et dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extensions) et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher;
 - o Les piscines liées à une habitation existante ou réalisée simultanément, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale, dans la limite d'une par tènement et de 50m² maximum de superficie de bassin.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE) à l'exclusion des éoliennes, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements ;
- Au sein des zones humides et cours d'eau identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les coupes nécessaires à l'entretien des berges, du lit de la rivière et de son fonctionnement hydraulique sont permises à condition de préserver une ripisylve adaptée ;

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation repérés sur le plan de zonage :
 - Les nouvelles constructions sont interdites, hormis les annexes à l'habitation, limitées à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
 - L'extension des constructions existantes est limitée à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.
 - Le premier niveau de plancher des constructions doit être situé au minimum à 0,70m au-dessus du terrain naturel

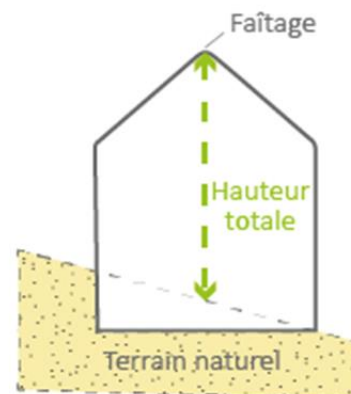
En outre, sont autorisées en zone Na :

- Les constructions, installations et utilisations du sol, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve d'être destinées à des activités d'agroforesterie et/ou d'élevage extensif.

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1.1. Hauteur des constructions

- La hauteur se mesure à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.



- Hauteur limitée, dans **toutes les zones naturelles** à :
 - o 9 m et 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée + combles (R+1+combles), pour les constructions à usage d'habitation ;
 - o 4,5 m pour les annexes à l'habitation ;
 - o 12 m pour les constructions à usage forestier.

En outre, en zone Na, hauteur limitée à :

- o 6 m pour les bâtiments agricoles
- *Règles alternatives pour toutes les zones naturelles :*
 - o *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, notamment pour les travaux de réfection de toiture ;
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment, à condition de respecter la hauteur existante.
 - o Dans le cas de l'extension de construction existante à usage d'habitation possédant une hauteur inférieure, la hauteur existante ne peut être dépassée.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans toutes les zones naturelles

- Le retrait minimum est de :
 - o Pour les bâtiments d'exploitation forestière : 7 m par rapport à l'alignement actuel ou futur ;
 - o Pour les bâtiments d'habitation : 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.
 - o Les piscines doivent être implantées en retrait minimal d'1m par rapport au bord du bassin.
- *Règles alternatives :*
 - o *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement),
 - pour les constructions à usage d'annexes,

- *pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*
- En outre, hors agglomération, les reculs d'implantation suivants doivent être respectés par rapport aux routes départementales :
 - o Pour les habitations : recul de 15m de l'axe des RD517 et RD52 ;
 - o Pour les autres constructions : recul de 10m de l'axe des RD517 et RD52.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives dans toutes les zones naturelles

- Implantation :
 - o En recul supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, avec 4 m minimum.
 - o Les piscines doivent être implantées en retrait minimal d'1m par rapport au bord du bassin.
- Règles alternatives :
 - o Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - *pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,*
 - *pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative),*
 - *pour les constructions à usage d'annexes,*
 - *pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*

2.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions annexes à l'habitation (y compris les piscines) doivent être implantées à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Adaptation des règles volumétriques, dans toutes les zones naturelles

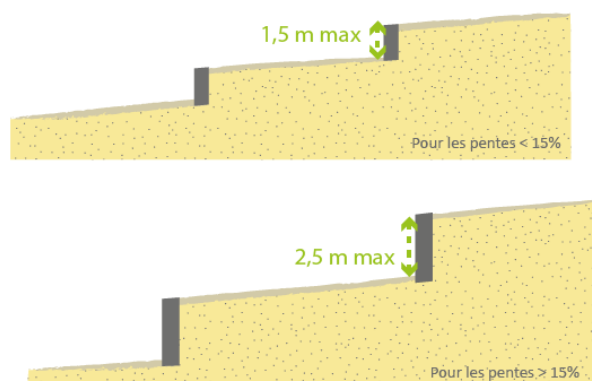
- Des hauteurs et règles d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte l'organisation traditionnelle du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.

2.2.2. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures, dans toutes les zones naturelles

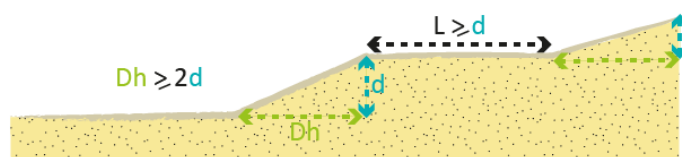
- Règles générales :
 - o Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone ;
 - o Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages.
- Terrassements – implantation par rapport au terrain :
 - o Implantations des constructions et aménagements des abords devant respecter au maximum la topographie du terrain naturel ;
 - o Terrassements limités pouvant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction ;

- La hauteur des talus ou murs de soutènements créés à l'occasion du projet ne doit pas dépasser :
 - 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
 - 2,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 30 %.
- Lorsqu'il est nécessaire d'avoir une hauteur supérieure, les talus ou murs de soutènements doivent être décalés et étagés le long de la pente de façon à créer des terrasses paysagées et intégrées à la pente.
- Les terrasses créées doivent avoir une longueur égale ou supérieure à la hauteur du talus.
- Interdiction des enrochements cyclopéens (ouvrages de soutènement, constitués d'empilement de rochers de grosse taille (diamètre > 0.80m), non taillés, sans liant) ;
- Pour les talus sans ouvrage, il est recommandé de limiter l'inclinaison par un rapport distance horizontale (Dh) / dénivelé (d) au moins égal à 2.

Hauteur des murs de soutènement



Talus non maçonnés



- Façades :

- Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement minéral ou végétal ou enduits (béton brut, briques, parpaings agglomérés, etc...) ;
- Interdiction des références à l'architecture de chalet (bois massif empilé) pour les constructions principales et des détails architecturaux d'un style régional affirmé étranger à la région (néo-provençal, colonnes...);
- Enduit avec une finition de préférence talochée ou grattée. Eviter les finitions grossière ou écrasée ;
- Couleur des façades respectant les teintes générales du bâti traditionnel (ton terre, pierre, galet, enduit ancien) et se rapprochant des teintes figurant dans le nuancier annexé au règlement ;
- Les couleurs blanche ou brillante sont interdites en teinte générale de façade ;
- Les encadrements de baies, les bandeaux sous génoise ou chaînes d'angle peuvent être soulignés avec une teinte proche.

- Toitures :

- Toitures à 2 ou 4 pans, respectant une pente de 25% à 40% ;
- Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les annexes et les extensions ;
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées ;
- Toiture de couleur brun-rouge de préférence ; noir interdit.
- Les débords de toiture sur l'espace public sont limités à 40cm, et les débords des enseignes sont limités à 20 cm
- Pour les habitations, toiture de couleur brun-rouge obligatoire; noir et nuances de gris interdits ;
- Interdiction pour les habitations des tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bitumés laissés apparents ;
-

- Ouvertures, menuiseries, ferronneries :

- Dimensions, proportions et composition en harmonie avec le volume bâti ;

- Teintes en harmonie avec la façade et entre elles ;
- Interdiction des ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis).
- Traitements des annexes et éléments techniques :
 - Les annexes et locaux techniques doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (façade, toiture) ;
 - Tout ouvrage technique doit être conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale au domaine bâti et aux espaces extérieurs caractéristiques de la zone ;
 - Les éléments techniques (coffrets de branchement, boîtes aux lettres, etc.) doivent être encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur
 - Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être soit intégrés à la pente de toit, soit en façade, soit en ombrière.
- Les clôtures et portails
 - Les clôtures peuvent être composées soit :
 - d'un muret d'une hauteur maximale de 0.40m (hors piliers) éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture ajourée (en métal ou en bois de préférence) ;
 - d'un grillage simple ou doublée d'une haie végétale ;
 - d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées.
 - Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduits ;
 - Interdiction des imitations de matériaux ;
 - Les clôtures végétales doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant. La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est fortement déconseillée.
 - Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.
 - Hauteur totale des clôtures limitée à 2m au-dessus du sol naturel.
- Règles alternatives :
 - *Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*
 - *Il peut être dérogé à la hauteur maximale des murs de clôtures en cas de prolongation d'un mur de clôture existant d'une hauteur supérieure, à condition de ne pas dépasser la hauteur du mur existant et d'un traitement en harmonie avec le mur d'origine (matériau, couleur...)*

2.2.3. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique, dans toutes les zones naturelles

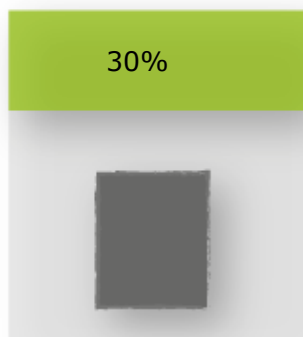
- Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet des prescriptions suivantes :
 - Démolition soumise à permis de démolir ;
 - Travaux sur ces constructions et aménagement de leurs abords autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine ;
 - Extensions devant s'inscrire dans la composition d'origine et reproduire l'architecture d'origine soit au contraire s'en distinguer pour mieux mettre en valeur la singularité du bâti d'origine ;
 - Seules sont permises les démolitions de rajouts sans liens avec la composition d'origine, les démolitions limitées permettant d'améliorer l'habitabilité de la construction (trémie pour escalier, ouverture de baies, ...) ou à titre exceptionnel si l'état du bâtiment le justifie ;
 - Préservation des façades donnant sur l'espace public ;
 - Interdiction des terrasses en excroissance côté espace public ;
 - Les ouvertures traditionnelles existantes doivent être conservées sauf impossibilité pour des questions impératives d'aménagement intérieur ;

- Les nouvelles ouvertures avec allèges doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur sauf pour les étages sous combles ;
- Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes doivent, sauf impossibilité justifiée par le programme être conservées. Les ouvertures nouvelles, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent s'inscrire dans la composition de la façade.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans toutes les zones naturelles

- 30% de la superficie du terrain doit être maintenue en pleine terre et végétalisée ;
- Les toitures végétales peuvent être prise en compte dans le calcul de la superficie de pleine terre à hauteur de 50%.



2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir et caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques, dans toutes les zones naturelles

- Espaces libres et de plantations :
 - La préservation des arbres existants aux abords des constructions doit être recherchée sauf en cas d'impossibilité technique ou d'un état sanitaire dégradé des sujets.
 - L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) doivent être d'essences locales et variées, avec une majorité de non résineux et d'espèce à petits fruits ;
 - Si les conditions d'intégration paysagère le nécessitent, des plantations arbustives et arborées peuvent être imposées à proximité des constructions ou installations agricoles ;
 - **En outre, en zone Na**, les arbres existants aux abords des constructions projetées doivent être préservés au maximum pour maintenir le couvert forestier et assurer l'insertion paysagère des constructions.
- Le traitement des clôtures sous forme de haie végétale d'essences locales et variées est à privilégier.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique, dans toutes les zones naturelles

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les arbres, alignements d'arbres et haies identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet des prescriptions suivantes :
 - o Eléments à préserver ;
 - o En cas de création d'un accès ou en cas de problème sanitaire des végétaux, suppression et remplacement à l'équivalent en nombre et en typologie.

Article 2.4. Stationnements

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques ;

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, dans toutes les zones naturelles

- Accès :
 - o Le tènement de projet doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique, directement ou indirectement.
 - o L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, en tenant compte notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
 - o Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Cette gêne est appréciée notamment en fonction des aménagements qui peuvent être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
 - o Le regroupement des accès est à rechercher.
- Desserte :
 - o Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles desservent et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et des véhicules de collecte des ordures ménagères.
 - o Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. L'aire de retournement n'est pas exigée pour les voies desservant 2 logements maximum.
 - o

3.1.2. Continuité modes doux repérés sur le document graphique, dans toutes les zones naturelles

- Interdiction de compromettre les continuités piétonnes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison de caractéristiques équivalentes.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif, dans toutes les zones naturelles

- Alimentation en eau potable :
 - o Toute construction à destination d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une

conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Assainissement des eaux usées :
 - o Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle doit être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
 - o Dans les zones desservies par l'assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Gestion des eaux pluviales :
 - o Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.
 - o Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
 - o Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
 - o Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux
- Electricité :
 - o Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
 - o Etablissement de la desserte en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement, dans toutes les zones naturelles

- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès de petites surfaces doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux
- Toute opération imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération et l'infiltration des eaux pluviales est à rechercher systématiquement

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, dans toutes les zones naturelle

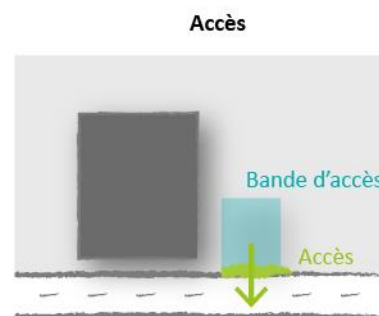
- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire.
- En l'absence de réseau très haut débit (fibre optique), des réservations (fourreaux) doivent être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

LEXIQUE

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

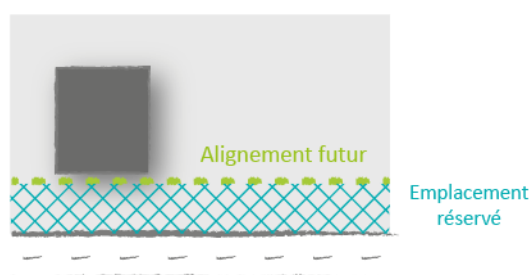
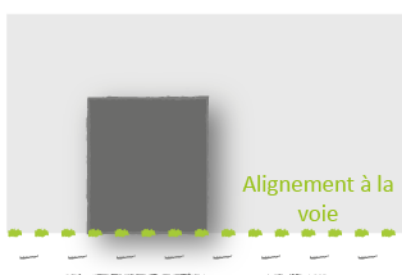
ACCES

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Cet accès peut être direct ou par le biais d'une servitude de passage.



ALIGNEMENT

L'alignement est la limite du domaine public routier actuel ou futur (emplacement réservé) au droit des propriétés riveraines.



ANNEXE *(lexique national d'urbanisme)*

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemple : garage, abri de jardin, piscine...

BATIMENT *(lexique national d'urbanisme)*

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION *(lexique national d'urbanisme)*

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE *(lexique national d'urbanisme)*

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DESTINATION et SOUS-DESTINATION *(arrêté ministériel du 10 novembre 2016)*

La destination est l'usage d'une construction parmi les catégories suivantes, qui sont elles-mêmes composées de sous-destinations :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière

Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier ou touristique
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

EMPLACEMENT RESERVE (*Articles L151-41 et L230-3 du Code de l'urbanisme*)

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.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

EMPRISE AU SOL (*lexique national d'urbanisme*)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**EXPLOITATION AGRICOLE**

L'exploitation agricole est définie dans le présent règlement comme une entité économique et technique d'une superficie pondérée au moins égale à la superficie minimale d'assujettissement, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code Rural.

EXTENSION (*lexique national d'urbanisme*)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE (*lexique national d'urbanisme*)

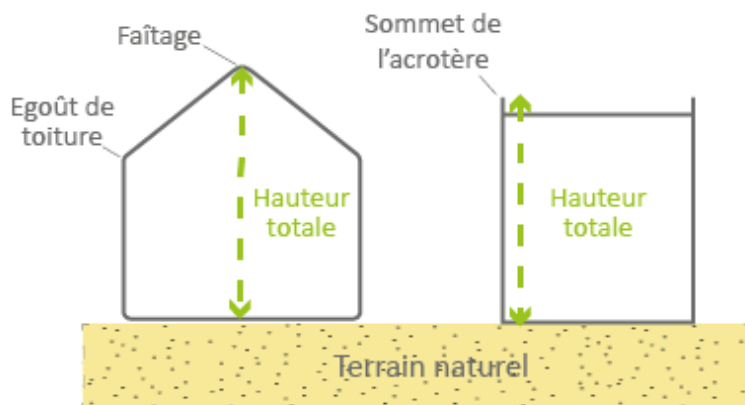
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT (*lexique national d'urbanisme*)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

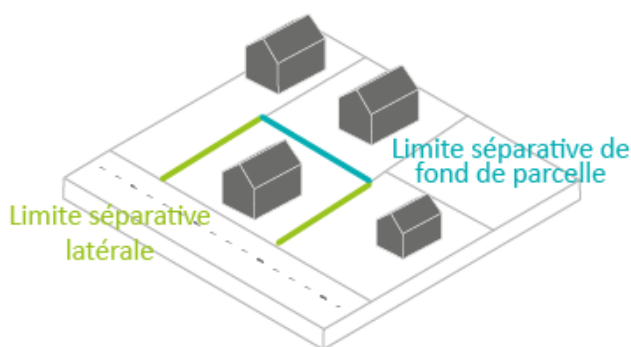
HAUTEUR (*lexique national d'urbanisme*)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



LIMITES SEPARATIVES *(lexique national d'urbanisme)*

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOCAL ACCESSOIRE *(lexique national d'urbanisme)*

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

SURFACE DE PLANCHER

Selon les termes de l'article R.111-22 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.

SURFACE TOTALE

La surface totale est égale à la surface de plancher à laquelle s'ajoutent les annexes accolées (garage par exemple).





VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES *(lexique national d'urbanisme)*

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXES

Annexe I – Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

N° du bâtiment et lieu	Plan cadastral	Référence cadastrale et photographies
1 Galaure		Parcelle n° ZA 01 – emprise au sol 150 m2 
2 La Baudon		Parcelle n° ZB 102-emprise au sol env170 m² 

Annexe II – Nuancier façade

Teinte Weber et Broutin

002 Rose Clair
005 Pierre Rosée
007 Ocre Orangé
009 Beige
010 Beige Ocre
012 Brun
015 Pierre Claire
016 Ton pierre
017 Pierre Foncée
041 Crème beige
044 Brun clair
86 Ocre rose
203 Cendre Beige Clair
207 Beige Clair
212 Terre Beige
215 Ocre rompu
224 Beige Rosé
226 Rose Beige Clair
230 Doré Clair
231 Jaune Ivoire
252 Beige Pâle
255 Beige Rompu
273 Grès Rose
304 Ocre Doré
305 Jaune Orpiment
306 Jaune Tuffeau
310 Terre Jaune

**Les références des teintes sont issues du nuancier Weber et Broutin. Les références sont visibles sous forme d'échantillon en mairie de Geyssans. Toute autre couleur similaire (sur présentation d'un échantillon), issue du nuancier d'un autre fabricant sera acceptée.*