

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de LA BÂTIE VIEILLE

Hautes-Alpes

### Modification n°2 du PLU

**Adaptation de points du règlement**  
**Mise en conformité du règlement avec la législation en vigueur**  
**Mise à jour de la CIPTM**  
**Evolution d'emplacements réservés**

**1. Rapport de présentation**

**4. Règlement**

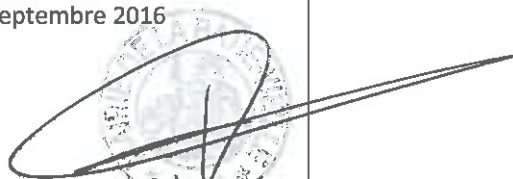
**5. Documents graphiques**

**6. Annexes**

PLU approuvé le : 18 Février 2005  
Modifié le : 11 Février 2011  
Révision simplifiée du : 11 Février 2011  
Modification simplifiée du : 17 Juin 2011

**MODIFICATION n°2**

Approuvée par délibération du conseil  
municipal du : 23 Septembre 2016



Francis CESTER, Maire



# Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" .....	11
1. ZONE UA.....	11
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU" .....	21
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" .....	23
1. ZONE A .....	23
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" .....	29
1. ZONE N .....	29
ANNEXES .....	33
1. OUVERTURES EN TOITURE .....	33
2. QUELQUES DEFINITIONS.....	34
3. NUANCIER FAÇADES .....	36

## NB :

Les articles concernant la partie législative (L) ont été actualisés conformément à l'ordonnance en date du 23 Septembre 2015 qui réforme le livre 1er du Code de l'Urbanisme applicable au 1er Janvier 2016.

Cependant, les références aux articles de la partie réglementaire ® du Code de l'Urbanisme ne tiennent pas compte des évolutions liées au Décret du 28 Décembre 2015 relatif à "la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme".

# Titre I : Dispositions générales

1

## ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **LA BATIE VIEILLE**.

## ARTICLE 2 - Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives a l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :
  - les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
  - la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
  - la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques
  - le Code de la Construction et de L'habitation
  - le Code Rural
  - le Code Forestier
  - les droits des tiers issus du Code Civil

## ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones:

### Les zones urbaines : U

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les trois zones correspondent à une urbanisation traditionnelle des villages avec des logements, des équipements publics et des activités économiques.

**UA** : zone équipée et agglomérée correspondant aux centres de village anciens.

**UB**: zone équipée et agglomérée de développement urbain

**UC** : zone équipée et agglomérée de développement urbain moins dense (extension du Grand Larra)

### Les zones à urbaniser : AU

Néant

### Les zones agricoles : A

Il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Les zones naturelles à protéger : N

Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend des secteurs Nh qui correspondent à des secteurs bâtis ou partiellement bâtis, isolés ou groupés.

### ARTICLE 4 – Prise en compte des risques

Les éléments figurant ci-dessous sont issus de la connaissance des risques à la date d'élaboration du présent règlement (Octobre 2012) – cf. annexe 5.4 - Risques.

Tout risque nouveau devra être pris en compte et pourra donner lieu à refus d'autorisation d'urbanisme ou à prescriptions particulières nonobstant le présent règlement.

Toute opération présentant un risque ou susceptible d'en aggraver les effets peut être interdite, conformément :

- à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

*"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."*

- à l'article L563-2 du Code de l'Environnement :

*"Dans les zones de montagne, en l'absence de plan de prévention des risques naturels prévisibles, les documents d'urbanisme ainsi que les projets de travaux, constructions ou installations soumis à une demande d'autorisation ou à une décision de prise en considération tiennent compte des risques naturels spécifiques à ces zones, qu'il s'agisse de risques préexistants connus ou de ceux qui pourraient résulter des modifications de milieu envisagées."*

*Cette prise en compte s'apprécie en fonction des informations dont peut disposer l'autorité compétente. ..."*

Dans le document graphique (sous-dossier 4), les secteurs de risque avéré ou présumé sont indiqués par une couleur. Pour tout projet situé dans un secteur coloré au titre des risques, il convient de se référer à la carte de l'annexe 5-4 Risques pour connaître le ou les risques concernés et leur niveau.

### Les prescriptions correspondantes et les autres éléments techniques à prendre en compte figurent à l'annexe 64 Risques

Sous réserve des autres réglementations en vigueur, et à condition qu'elles n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, n'accroissent pas la vulnérabilité et qu'elles prennent en compte les caractéristiques techniques des phénomènes identifiés sur la zone pour ne présenter qu'une vulnérabilité restreinte, peuvent être autorisées des exceptions aux prescriptions concernant les zones de phénomènes avérés, sous réserve de l'application des prescriptions des zones de phénomènes présumés confrontées à un phénomène identique et en tenant compte des paramètres spécifiques à la zone de phénomènes avérés. Elles concernent :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (soumis ou non à des autorisations d'urbanisme) des constructions et installations implantées antérieurement à l'approbation du PLU.
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes, sans accroître l'occupation humaine.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- La reconstruction à l'identique, ou avec réduction de la vulnérabilité, d'un bâtiment détruit régulièrement édifié, à condition que la destruction ne soit pas liée aux risques identifiés dans la zone correspondante.

Les exceptions ci-dessus ne peuvent être autorisées que si elles n'imposent aucune protection supplémentaire à la charge de la collectivité et nul ne pourra se prévaloir de ces exceptions pour exiger de la collectivité des mesures supplémentaires de protection.

Toute opération susceptible d'accroître le risque ou d'en créer un nouveau est interdite. En particulier sont interdits les terrassements susceptibles de modifier la stabilité des pentes ou la tenue des ouvrages.

## **ARTICLE 5 – Dispositions particulières**

### **§.I. Adaptations mineures**

Les dispositions des règlements de chacune des zones 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 (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

D'autres adaptations sont possibles sous décision motivée (sécurité des biens, personnes handicapées, monuments historiques, ..., cf. article L 152-4 du Code de l'urbanisme).

### **§.II. Autres dispositions**

A) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone.

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

B) Champ d'application : articles 3 à 15 de chaque zone.

- **Bâtiments existants** :

lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** :

(transport public d'électricité, télécommunications, transport ferroviaire, etc.) : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Les règles des articles 10 et 11 de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

- **Lotissements et divisions de propriété après construction** :

Conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le présent règlement s'impose à l'intérieur d'un projet de lotissement ou de construction, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- **Secteurs soumis à la servitude Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme** :

dans les secteurs soumis à la servitude de protection de l'Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Ua), il est dérogé aux articles L 111-16 à L 111-18. Dans le cadre de cette servitude :

- tous les travaux effectués dans un secteur repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt;
- en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE 6 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration et les démolitions sont soumises à permis sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du **12 Février 2016**.

Selon leur nature et leur localisation, les installations et aménagements sont soumis soit à la déclaration prévue à l'article R 421-23 soit à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme. Les défrichements y sont interdits. Selon l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, cette déclaration n'est pas requise en particulier lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code Forestier (Art. L 311-1 et suiv.). L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire) et ce, quel que soit le zonage, même constructible).

### **ARTICLE 7 - Reconstruction**

Sauf stipulation contraire du règlement et sous réserve des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis ne répondant pas à la vocation de la zone est autorisée, à l'identique et sans changement de destination, à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel.

### **ARTICLE 8 - Accès et voirie**

Sauf disposition contraire figurant à l'article 3 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

#### **§.I. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques (et les pistes de ski).

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectue à l'intérieur des propriétés.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).

Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

## §.II. Voiries

Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère des lieux avoisinants.

Les voies nouvelles, publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur de plate-forme de 6,5 mètres minimum et une largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double-sens, et une plate-forme de 5,5 mètres minimum et une chaussée de 3,5 mètres minimum pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux**

Les raccordements aux voiries et réseaux doivent s'effectuer dans les conditions précisées par les services gestionnaires correspondants.

Sauf disposition contraire figurant à l'article 4 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

#### §.I. Eau potable

♦ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### § .II. Assainissement

##### 1) Eaux usées

♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement.

♦ L'évacuation des eaux usées industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

## 2) Eaux pluviales

♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. Les fossés des voiries n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins. De plus, dans les secteurs UA et UB concernés, un système de rétention des eaux de pluie d'une capacité de 3 m<sup>3</sup> minimum par tranche de 150 m<sup>2</sup> imperméabilisée (toiture et surface au sol : stationnements et voiries, ...) est exigé pour toute construction nouvelle.

♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui est mis en place ultérieurement.

### § .III. Autres réseaux

♦ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux autres réseaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être posée sur les façades au niveau de la corniche, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.

### § IV. Collecte des déchets urbains

Les opérations d'ensemble doivent prévoir sur leur terrain d'assiette les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains (abris, aire de présentation des containers). Ils devront s'intégrer au plan d'ensemble et au paysage environnant.

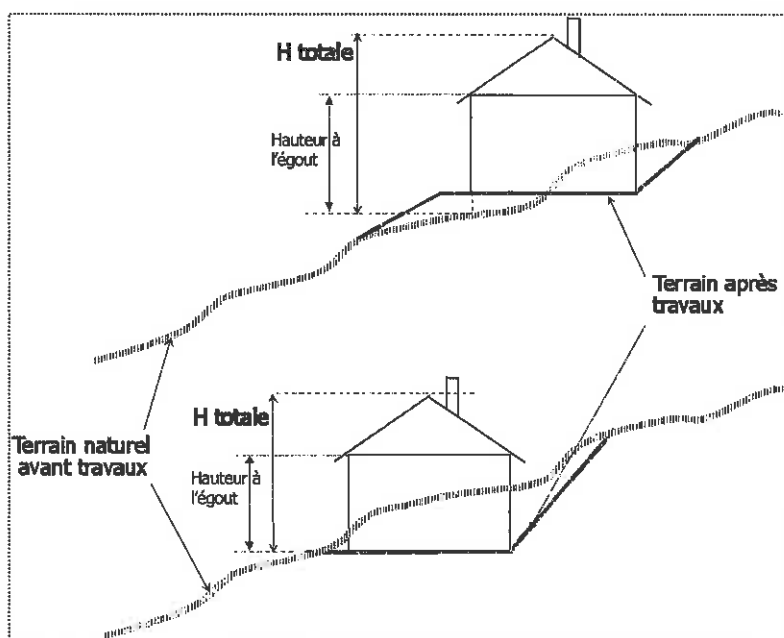
## ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

♦ La hauteur totale est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

♦ La hauteur peut aussi être mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère),

♦ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration ci-contre) :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial.
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.



### **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions**

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les sites classés ou inscrits, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord ou à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les constructeurs peuvent utilement se référer à la brochure « Construire en Gapençais ».

Il est rappelé qu'en vertu des articles R 431-8 et suivants et R 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, toute demande en vue d'une construction ou d'un aménagement doit comprendre les éléments montrant l'intégration du projet au site bâti et naturel environnant et doit indiquer les plantations existantes sur le terrain.

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1<sup>er</sup> du titre VIII du Livre V du Code de l'Environnement.

L'article 11 de chaque zone fixe les règles particulières qui s'y imposent en matière d'aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **§.I. Dispositions générales**

Sauf disposition contraire figurant à l'article 12 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Sauf dans les cas d'exemption totale ou partielle prévus au §III du présent article, il est exigé, dès le premier m<sup>2</sup>,

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les salles de réunion ou de spectacle : 1 place pour 3 personnes
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher",
- Pour les hôtels, 1 place par chambre,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle.

Les autres constructions sont soumises aux normes applicables aux constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

## §.II. Dispositions particulières

Ces places doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans les conditions fixées à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.

## § III. Exceptions

Il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher (Art. L 151-35 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, les dispositions de l'ensemble des articles 12 du Titre II du présent règlement, relatifs au stationnement, ne sont pas applicables dans le cas d'aménagement d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

### **ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations**

Sauf disposition contraire figurant à l'article 13 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf impossibilité technique.

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs proches des constructions doivent être aménagés et entretenus

En limite de propriété, les haies végétales linéaires sont déconseillées. Doivent être privilégiées les "haies libres", composées de plantes dont on conserve la silhouette naturelle. Une proportion de deux tiers d'espèces à feuillage caduc est souhaitable. Les plantations doivent être réalisées en essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires, les installations diverses et les dépôts doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupé,...) portant sur plus de 4 logements ou lots, il doit être créé un espace partagé d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par logement ou par lot. Au moins 50% de cette surface doit être traitée en espace vert.

**ARTICLE 14 – Prise en compte des continuités écologiques**

Les constructions, aménagements, installations et usages du sol ne devront pas perturber le fonctionnement hydraulique et écologique des canaux et des écoulements d'eau naturels.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune, pour respecter les continuités écologiques. Quand une clôture ne peut être perméable pour des raisons techniques (par exemple élevage de petits animaux, protection d'équipements sensibles ...), il devra être ménagé des passages dégagés de 5m de large pour toute clôture faisant obstacle sur plus de 100m de long.



# Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"



## 1. Zone UA

**Caractère dominant de la zone : zone équipée et agglomérée correspondant aux centres anciens.**

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général, ...).

La servitude L 151-19 s'applique.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ua2,
- ◆ Les constructions et installations agricoles, industrielles, forestières ainsi que les entrepôts supérieurs à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ne constituant pas une surface de plancher,
- ◆ Les constructions et installations d'artisanat nuisant et les surfaces commerciales de plus de 200 m<sup>2</sup>.
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts non liés directement à une activité autorisée,
- ◆ Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ua2,

## **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ la mise aux normes, les aménagements et restructurations de bâtiments agricoles sans accroissement des capacités et dans les volumes existants
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.
- ♦ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics même s'ils ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 3 – Accès et voirie**

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 s'appliquent.

#### **ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

#### **ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
  - soit sur l'alignement des voies et emprises publiques
  - soit sur l'implantation antérieure en cas de démolition
  - soit en alignement des façades voisines
  - soit à 3m de l'alignement des emprises publiques hors voiries
  - soit à 5m de la façade opposée sur rue, si la distance de l'alignement à cette façade opposée est inférieure à 5m.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter sur celle-ci.

- ♦ A l'intérieur des marges de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres, sont être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.
- ♦ Le dépassé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.
- ♦ Les façades sur rue et sur espace public seront verticales, sans retrait ni avancées par rapport à l'alignement.

#### **ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit - sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique - en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

#### **ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 10 - Hauteur maximum des constructions**

(Cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions au faitage ne peut excéder 12m.

#### **ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

A) Les caractères dominants obligatoires des **constructions à usage d'habitation** sont les suivants :

- **Volumes** :

La différence de niveaux entre les constructions ne devra pas excéder un étage, pour des longueurs de façades ne dépassant pas 20 m (cette disposition ne s'applique pas aux rez-de-chaussée).

Les constructions annexes devront former avec le bâtiment principal une unité de composition architecturale (accolées ou intégrées au bâtiment principal).

Les annexes non accolées au bâtiment principal sont autorisées. Elles peuvent être édifiées en limites séparatives à condition de ne pas excéder 2.60 m de hauteur sur limite, et que leur surface de plancher

soit limitée à 25 m<sup>2</sup>. Leur toiture sera à double pente.

#### - Toitures

**Pente** : les toitures, obligatoires sur tous les bâtiments (y compris sur les bâtiments annexes non accolés à la construction principale), sont à deux pentes au minimum ou le cas échéant à une pente selon la déclivité du terrain, et ont une pente comprise entre 60 et 100 %. Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent n'avoir qu'un versant. Les pentes des toitures des annexes peuvent être inférieures de 15% à la pente de la toiture de la construction principale, (par exemple : toiture principale à 60%, annexe à 45% minimum).

Le débord des toitures sur les murs extérieurs non mitoyens est de 0,80 mètre maximum en façade principale.

Les toits-terrasse sont interdits. Les toitures terrasses type "tropézienne" sont admises dans la limite d'un tiers du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

**Couverture** : les toitures sont couvertes de tuiles plates, dans des coloris d'ocre rouge à rouge flammé, rouge nuancé ou brun-rouge.

**Ouvertures en toiture**: les ouvertures autorisées peuvent être des châssis de toiture d'environ 100 cm de large x 120 cm maximum ou des lucarnes à 2 pentes comportant une seule fenêtre, plus haute que large, de 1 m hors tout, maximum. Ces lucarnes doivent être séparées par une distance minimum de 3 mètres. (Cf. annexe 1, modèles A, B et G).

Dans le cas de lucarne unique de type fenière, il peut être toléré une lucarne engagée dans le mur gouttereau de façade, de 2 m x 2 m environ, jamais plus large que haute. ;

#### - Façades :

Elles doivent présenter une unité d'aspect architectural et être en harmonie avec les façades déjà existantes. Elles seront principalement en maçonnerie et traitées dans les teintes traditionnelles, (enduits colorés beige à ocre, cf. annexe 3): les blancs sont à exclure, sauf pour les encadrements, génoises et autres décors existants qui seront toujours conservés ou restitués dans leur état d'origine. Le bois est autorisé en parement des murs pignons, au dessus des lignes d'égout du toit et sans dépasser environ 1/4 de la surface de la façade.

Les bardages métalliques ou d'aspect similaire (matériaux apparents de facture industrielle, effets de brillance...) sont interdits.

Les rez-de-chaussée seront traités en harmonie (teintes, percements) avec l'architecture des étages.

Les abris de jardin de moins de 8m<sup>2</sup> peuvent être en bois apparent.

- **Ouvertures en façades** : elles seront plus hautes que larges. Les ouvertures en façades pignons permettant d'éclairer les parties en combles sont autorisées sans limitation de largeur en lieu et place des bardages bois, à condition que l'aspect de la menuiserie conserve le caractère de la maison et demeure en harmonie avec les autres menuiseries.

- **Menuiseries** : les volets se rabattent en façade et seront en bois ou aspect bois, à panneaux pleins ou à persiennes. Les teintes seront uniformes, en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades. Les volets roulants sont autorisés, en plus des volets rabattants, à condition que leur caisson soit dissimulé, invisible en façade.

- **Balcons** : ils seront incorporés aux façades sous forme de loggias. De manière générale, les balcons en saillie sont interdits. Toutefois, ils peuvent être tolérés s'ils s'intègrent dans la composition de la façade, à condition d'être justifiés et limités à la largeur de la fenêtre, volets grands ouverts. Ils seront traités en métal, à simples barreaux verticaux entre deux lisses (haute et basse).

#### - Clôtures :

En limite de voie et en limite séparative, la hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. En ce qui concerne les murs pleins enduits de même aspect que ceux de la façade, cette hauteur est fixée

à 1,50 m maximum.

Pour les murs bahuts, de hauteur comprise entre 60 et 80 cm, surmontés d'un grillage ou d'un système à claire voie, la hauteur totale est également fixée au maximum à 1,50 m. La hauteur des haies vives est limitée à 1,50 m. Les canisses, brandes ... sont interdits.

- Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

- Pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles... :

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements groupés devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

Ainsi, les antennes de plus de 4 m et/ou comportant un réflecteur excédant 1 m devront respecter un recul de 3 m par rapport au bord de la toiture, et elles devront être peintes dans des coloris permettant une bonne intégration dans le paysage.

- Adaptations : des aspects extérieurs particuliers des constructions, permettant d'utiliser l'énergie solaire sont admis à conditions qu'ils soient totalement intégrés à l'architecture de la construction et que, s'ils ne présentent pas la même couleur et le même aspect que la couverture existante autorisée, ils ne dépassent pas 20% de la surface du pan de toiture concerné.

Pour les abris de jardin (surface au sol inférieure à 8m<sup>2</sup>, hauteur totale inférieure à 2,6 mètres), l'harmonie avec les constructions principales sera recherchée. Une porte limitée à 1,50m de large et une seule fenêtre de 80cm x 60 cm maximum sont autorisées.

B) Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, les prescriptions ci-dessus s'appliquent, sauf pour celles présentant une impossibilité technique.

**ARTICLE UA 12 - Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

**ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

**SECTION 3**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - Surfaces et densités**

Non réglementé.

## 2. Zones UB/UC

### Caractère de la zone

Il s'agit de zones équipées et agglomérées de développement urbain

**UB** : extension en continuité du village et des hameaux, constituée d'un habitat individuel en constructions en général non contiguës. Elle correspond à la périphérie du centre ancien du chef-lieu et des hameaux.

**UC** : extension discontinue du village et des hameaux, constituée d'un habitat individuel diffus en constructions non contiguës. Elle correspond à l'extension du hameau du Grand Larra.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UB/UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article UB/UC2,
- ♦ Les constructions et installations agricoles, industrielles, forestières ou destinées à la fonction d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB/UC2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts non liés directement à une activité autorisée,
- ♦ Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article UB/UC2,

## **ARTICLE UB/UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ◆ la mise aux normes, les aménagements et restructurations de bâtiments agricoles existants, dans les limites d'une extension de 10% des surfaces
- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.
- ◆ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics même s'ils ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB/UC 3 – Accès et voirie**

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 s'appliquent.

#### **ARTICLE UB/UC 4 – Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 19 du Titre I s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques dans le secteur des Trousses (Grand Larra) où un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

#### **ARTICLE UB/UC 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB/UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :
  - 10 m à partir de l'axe des voies départementales,
  - 3 m de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

- ♦ A l'intérieur des marges de recul éventuellement portées au document graphique, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres, débords de toitures... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

#### **ARTICLE UB/UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit - sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique - en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

#### **ARTICLE UB/UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

#### **ARTICLE UB/UC 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de tous les bâtiments ne pourra dépasser 40% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE UB/UC 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions au faitage ne peut excéder 10m.

#### **ARTICLE UB/UC 11 - Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

A) Les caractères dominants obligatoires des constructions à usage d'habitation sont les suivants :

- Volumes :

Les façades ne devront pas dépasser une longueur de 15 m en continu, sans comporter une rupture d'une hauteur d'un étage ou un recul significatif d'au moins 2 mètres sur une longueur minimum de 2,5 mètres. Les constructions annexes devront former avec le bâtiment principal une unité de composition architecturale (accolées ou intégrées au bâtiment principal).

Les annexes non accolées au bâtiment principal sont autorisées. Elles peuvent être édifiées en limites séparatives à condition de ne pas excéder 2.60 m de hauteur sur limite, 3.50 m au faitage, et que leur surface de plancher soit limitée à 25 m<sup>2</sup>. Leur toiture sera à double pente.

**- Orientation :**

Les façades doivent prendre en compte et s'intégrer dans les grandes lignes du paysage (courbes de niveau, torrent, lignes d'arbres...).

**- Toitures**

**Pente :** les toitures, obligatoires sur tous les bâtiments (y compris sur les bâtiments annexes non accolés à la construction principale), sont à deux versants au minimum et ont une pente comprise entre 45 et 100 %. Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent n'avoir qu'un versant. Les pentes des toitures des annexes peuvent être inférieures de 15% à la pente de la toiture de la construction principale. (par exemple : toiture principale à 60%, annexe à 45% minimum)

Le débord des toitures sur les murs extérieurs non mitoyens est de 0,80 mètre maximum en façade principale.

**Couverture :** les toitures sont couvertes de tuiles plates ou aspect dominant similaire, dans des coloris d'ocre rouge à rouge flammé, rouge nuancé ou brun-rouge. Le gris lauze (clair -aspect ardoise locale) est admis en remplacement d'une couverture existante de même couleur et pour les constructions neuves.

**Ouvertures en toiture :** Elles sont admises dans le plan du toit, d'environ 120 cm de large x 140 cm maximum.

**- Façades :**

Elles doivent présenter une unité d'aspect architectural et être en harmonie, (beige à ocre, cf. annexe 3) : les blancs et blanc cassé sont à exclure, sauf pour les encadrements, génoises et autres décors existants qui seront toujours conservés ou restitués dans leur état d'origine. Les enduits seront grattés à la truelle ou talochés (le simple jeté, la tyrolienne et les enduits au rouleau sont interdits). Les rez-de-chaussée seront traités en harmonie (teintes, percements) avec l'architecture des étages.

Les bardages métalliques ou d'aspect similaire (matériaux apparents de facture industrielle, effets de brillance...) sont interdits.

Le bois est autorisé en parement de façade dans la mesure où une part de maçonnerie d'au moins 1/3 de la surface cumulée des façades est conservée. Sa mise en œuvre ne doit pas avoir pour conséquence la reproduction de modèles architecturaux sans rapport avec la région de type chalet néo-montagnard ou canadien (madriers ou rondins empilés, décors de façade festonnés, etc.) qui sont interdits.

**- Ouvertures en façades :** elles seront en harmonie avec l'architecture adoptée.

**- Menuiseries :** Sous réserve de leur intégration architecturale, les teintes seront uniformes, en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

**- Balcons :** Ils pourront être en saillie ou incorporés aux façades sous forme de loggias. Les balcons en saillie seront limités à trois fois la largeur de l'ouverture qui permet leur accès en façade. Leur garde-corps sera traité en métal ou en bois avec lisses haute et basse.

**- Clôtures :**

En limite séparative, la hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel, et ne dépassera pas 1,50 m. Les clôtures seront en bois ou en grillage. Elles seront, dans le cas de grillage, doublées de haies vives dont la hauteur est limitée à 2 m. Les canisses, brandes ... sont interdits.

La disposition mur bahut, de hauteur comprise entre 60 et 80 cm surmonté d'une clôture est obligatoire en limite de voirie, avec une hauteur totale maximum de 1,50 m.

**- Aires de stationnement :**

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements

envisagés.

- Pylônes, paratonnerres, antenne, paraboles... :

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

Pour les abris de jardin (surface au sol inférieure à 8m<sup>2</sup>, hauteur totale inférieure à 2,6 mètres), l'harmonie avec les constructions principales sera recherchée. Une porte limitée à 1,50m de large et une seule fenêtre de 60cm x 60 cm maximum sont autorisées. Le bois est autorisé.

A) Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, les prescriptions ci-dessus s'appliquent, sauf pour celles présentant une impossibilité technique.

#### **ARTICLE UB/UC 12 - Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

#### **ARTICLE UB/UC 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

### **SECTION 3** **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB/UC 14 - Surfaces et densités**

Non règlementé.

## Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU"



3

Néant



# Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

## 1. Zone A

### Caractère de la zone

La zone A concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées dans cette zone.

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

#### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ toutes les constructions et installations non nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les terrains de camping caravanage (hors ceux admis à l'article A14) ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ♦ Les dépôts de véhicules,

#### ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

##### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ la reconstruction des constructions existantes, sans changement de destination, à condition que la destruction ne soit pas liée aux risques naturels identifiés pour ce secteur dans l'annexe risque.
- ♦ Les installations et constructions nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité

foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- ◆ Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à condition :
  - pour les hangars agricoles, d'être strictement liés à l'exploitation agricole et de n'être destinés qu'au stockage de matériel ou de denrées.
  - pour les logements, d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole (logement de fonction) et d'être indispensable à proximité immédiate de l'exploitation, dans les limites fixées à l'article A14. Le logement peut comporter une annexe.
  - pour l'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôte, ...) et pour les points de vente à la ferme, d'être réalisés à proximité immédiate du siège d'exploitation et dans les limites fixées à l'article A14

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 8 du Titre1 s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ◆ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ◆ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

#### ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

Le permis de construire pourra être refusé si, du fait de sa localisation ou de ses caractéristiques, les besoins de la construction ou de l'installation excèdent les capacités des réseaux situés à proximité immédiate.

#### ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 7m de l'axe des voies et des emprises publiques et 15 mètres de l'axe des Routes Départementales. Ces distances ne peuvent être inférieures à la moitié de la hauteur de la construction du côté de la voie.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les distances ci-dessus, des annexes pourront être admises dans l'alignement du bâtiment déjà construit, à condition de ne pas dépasser 5m en façade sur voie, de ne pas être situé dans la marge de recul graphique éventuelle et de ne pas présenter de risques en termes de circulation.

### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives pour les habitations et de 6m pour les autres constructions
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 – Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 6)

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres pour les habitations et 12 mètres pour les bâtiments techniques et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

### **ARTICLE A 11 – Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Les caractères dominants obligatoires des constructions à usage d'habitation sont les suivants :

- Volumes :

Les constructions annexes devront former avec le bâtiment principal une unité de composition architecturale (accolées ou intégrées au bâtiment principal).

- Orientation

Les façades doivent prendre en compte et s'intégrer dans les grandes lignes du paysage (courbes de niveau, torrent, lignes d'arbres...).

- Toitures :

**Pente** : pour les constructions à usage d'habitation, les toitures, obligatoires sur tous les bâtiments (y compris sur les bâtiments annexes non accolés à la construction principale), sont à deux versants minimum et ont une pente comprise entre 30 et 100 % Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent n'avoir qu'un versant. Le débord des toitures sur les murs extérieurs non mitoyens est de 0,80 mètre maximum en façade principale. Les pentes des toitures des annexes peuvent être inférieures de 15% à la pente de la toiture de la construction principale. (par exemple : toiture principale à 60%, annexe à 45% minimum)

**Couverture** : les toitures sont couvertes de tuiles plates, ou aspect dominant similaire, dans des coloris d'ocre rouge à rouge flammé, rouge nuancé, brun-rouge ou gris lauze (clair) ou de même aspect que la couverture du/des bâtiments d'exploitation lorsqu'il y a proximité immédiate.

**Ouvertures en toiture** : admises dans le plan du toit, d'environ 120 cm de large x 140 cm maximum.

- Façades :

Elles doivent présenter une unité d'aspect architectural et être en harmonie, (beige à ocre, cf. annexe 3) : les blancs et blanc cassé sont à exclure, sauf pour les encadrements, génoises et autres décors existants qui seront toujours conservés ou restitués dans leur état d'origine.

Le bois est autorisé en parement de façade dans la mesure où une part de maçonnerie d'au moins 1/3 de la surface cumulée des façades est conservée. Sa mise en œuvre ne doit pas avoir pour conséquence la reproduction de modèles architecturaux sans rapport avec la région de type "chalet" néo-montagnard ou canadien (madriers ou rondins empilés, décors de façade festonnés, etc.) qui sont interdits.

- Ouvertures en façades : elles seront en harmonie avec l'architecture adoptée.

- Menuiseries : Sous réserve de leur intégration architecturale Les teintes seront uniformes, en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

- Clôtures :

Sans objet

- Pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles... :

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

- Adaptations : des aspects extérieurs particuliers des constructions, permettant d'utiliser l'énergie solaire sont admis à conditions qu'ils soient totalement intégrés à l'architecture de la construction.

**A) Les caractères dominants obligatoires des autres constructions sont les suivants :**

Pour les abris de jardin (surface au sol inférieure à 8m<sup>2</sup>, hauteur totale inférieure à 2,6 mètres), l'harmonie avec les constructions principales sera recherchée. Une porte limitée à 1,50m de large et une seule fenêtre de 60cm x 60 cm maximum sont autorisées.

Constructions agricoles : elles devront être intégrées à l'environnement, dans un objectif de préservation des vues et des perceptions lointaines. Les matériaux, hauteurs, formes, aspects architecturaux devront être compatibles avec le paysage environnant.

La longueur des façades sans décrochement ne doit pas dépasser 50m.

Le blanc et les couleurs claires en façade et en toiture sont interdits car très visibles dans le paysage naturel.

Les matériaux de façade et de couverture doivent présenter un aspect fini. Le bois en façade est recommandé. Les parpaings ou briques non enduits sont interdits.

**ARTICLE A 12 - Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

**ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre I.

- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ◆ Les haies sont en essences locales ou champêtres.
- ◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière sont entièrement composées d'essences locales.

**ARTICLE A 14 - Surfaces et densités**

La surface de plancher de chaque logement de fonction ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup>.

- ◆ La surface de plancher des constructions ne doit pas dépasser :
  - 150 m<sup>2</sup> pour chaque logement nécessaire à l'activité agricole, à raison d'un logement par exploitant,
  - 200 m<sup>2</sup> pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.), exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre ou en construction neuve. Les gîtes ruraux sont limités à un maximum de 3 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de 70 m<sup>2</sup> par gîte,
  - Le camping à la ferme est limité à un par exploitation.



# Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

5

## 1. Zone N

### Caractère de la zone

La zone N concerne les secteurs qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend des secteurs Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées, qui correspond à des secteurs bâtis ou partiellement bâtis, isolés ou groupés,. Le règlement de ce secteur permet la reconstruction, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

### SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Toutes les constructions et installations non nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général ou aux exploitations agricoles ou à l'exploitation forestière ou non mentionnés à l'article N2
- ◆ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ◆ Les dépôts de véhicules,

#### ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ Les installations et constructions nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ◆ Les installations et constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou à l'exploitation forestière, à l'exclusion de tout habitat permanent ou touristique et dans les conditions de desserte fixées par les articles

N3 et N4 ci-après.

- ♦ La reconstruction des constructions existantes, sans changement de destination, à condition que leur destruction ne soit pas liée aux risques naturels identifiés pour ce secteur dans l'annexe risque.
- ♦ L'aménagement, la restructuration et l'extension mesurée des constructions existantes présentant un intérêt patrimonial ou architectural même si lesdites constructions ne répondent pas à la vocation de la zone, sous réserve de conserver leur caractère architectural et patrimonial général,
- ♦ Dans les secteurs Nh et dans les conditions des articles 3 à 14 ci- après, l'aménagement ou la reconstruction des constructions existantes, la création d'abris de jardin.
- ♦ La création d'une annexe attenante aux constructions existantes, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 8 du Titre1 s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

#### ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

Le permis de construire pourra être refusé si, du fait de sa localisation ou de ses caractéristiques, les besoins de la construction ou de l'installation excèdent les capacités des réseaux situés à proximité immédiate.

#### ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des voies et des emprises publiques.

En secteur Nh, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise des voies. Cette distance est ramenée à 2m de la voirie rurale, pour les garages, quand la topographie des lieux rend difficile ou onéreuse une implantation plus éloignée.

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les distances ci-dessus, des annexes pourront être admises dans l'alignement du bâtiment déjà construit, à condition de ne pas dépasser 5m en façade sur voie, de ne pas être situé dans la marge de recul graphique éventuelle et de ne pas présenter de risques en termes de circulation.

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 6 m des limites séparatives. En secteur Nh, cette distance est ramenée à 3m.

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

### **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 6)

La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres pour les habitations et 12 mètres pour les autres bâtiments

♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

En cas de surélévation d'un bâtiment, la hauteur maximale de ce bâtiment au faîtage, ouvrages techniques, ponctuels, cheminées et autres superstructures, exclus, ne devra pas excéder le point le plus haut des bâtiments existants à proximité immédiate.

### **ARTICLE N 11- Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les

matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés.

Pour les constructions à usage d'habitation, les dispositions de l'article Ub11 du Titre II s'appliquent.

Les autres constructions seront, par leurs teintes non brillantes, leurs volumes et leur implantation, les plus discrètes possibles dans le paysage.

La longueur des façades sans décrochement ne doit pas dépasser 50m.

Le blanc et les couleurs claires en façade et en toiture sont interdits car très visibles dans le paysage naturel.

Les matériaux de façade et de couverture doivent présenter un aspect fini. Le bois en façade est recommandé. Les parpaings ou briques non enduits sont interdits.

Pour les abris de jardin, uniquement en secteurs Nh, (surface au sol inférieure à 8m<sup>2</sup>, hauteur totale inférieure à 2,6 mètres), l'harmonie avec les constructions principales sera recherchée. Une porte limitée à 1,50m de large et une seule fenêtre de 60cm x 60 cm maximum sont autorisées.

### **ARTICLE N 12 - Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **ARTICLE N 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés**

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre I, sauf en secteur Nh.

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies sont en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière sont entièrement composées d'essences locales.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 – Surfaces et densités**

L'aménagement et l'extension des installations et constructions nécessaires aux activités existantes est autorisée dans la limite de 40% de la surface de plancher et de 40% de l'emprise au sol ne constituant pas une surface de plancher existantes à la date d'opposabilité du PLU.

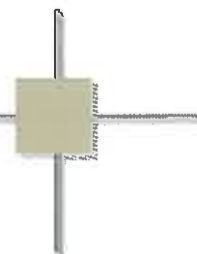
L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitat est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU.

L'extension des constructions ou la reconstruction de bâtiments-existants avant l'opposabilité du PLU initial, ne répondant pas à la vocation de la zone, n'est autorisée qu'une seule fois, dans la limite du volume existant avant reconstruction.

Dans les secteurs Nh, la surface de plancher est limitée à 20 m<sup>2</sup> pour les annexes aux constructions existantes, indépendantes de celles-ci.

Autres occupations et utilisations du sol autorisées : non règlementé.

# Annexes



## 1. Ouvertures en toiture

### Les différents types de lucarnes en France



A



B



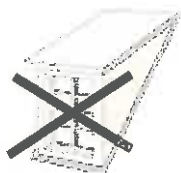
C



D



E



F



G



H

#### Nomenclature

A : Lucarne à capucine (ou à croupe)

B : Lucarne à chevalet

C : Outeau

D : Oeil de boeuf

E : Chien assis

F : Lucarne rampante

G : Lucarne à fronton (ici triangulaire)

H : Lucarne cintrée

En plus de celles situées dans le plan de toiture, sont adaptées les ouvertures suivantes : A, B et G.



## 2. Quelques définitions

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

### **CONSTRUCTION**

Ce terme est pris dans une acception très large et recouvre non seulement toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comprenant pas de fondation, mais aussi les installations, "outillages", ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb.

### **EMPRISE DE VOIRIE, PLATE-FORME, CHAUSSEE**

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend normalement la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires. La plate-forme comprend les trottoirs et la chaussée. La chaussée constitue la partie réservée à la circulation des véhicules.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

### **EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

### **PLATE-FORME**

La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

### **SURFACE DE PLANCHER**

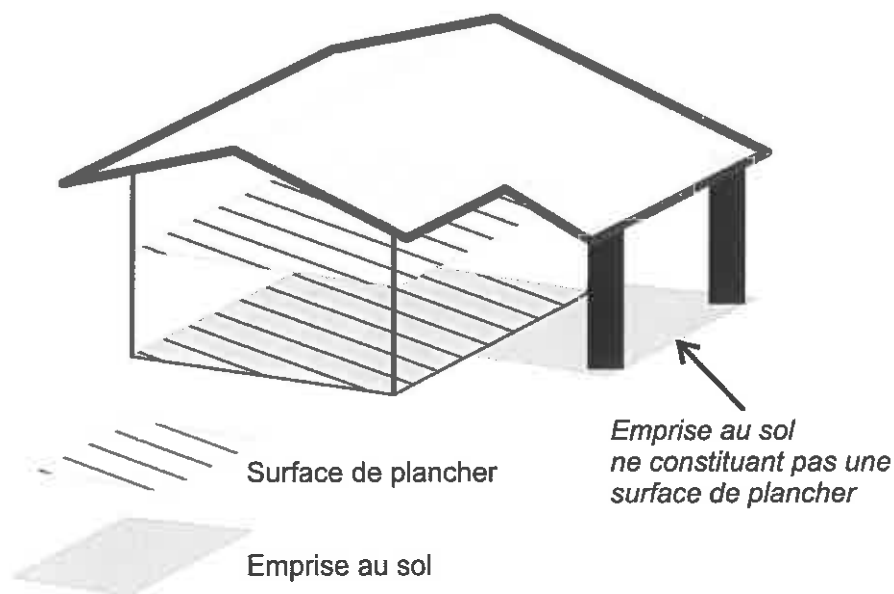
*(décret . n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc. 2011 et circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme)*

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment

N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- les 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 CCH, y compris les locaux de stockage des déchets

- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- 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



#### **UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE**

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux limites extérieures de chaque unité foncière (et non de chaque parcelle cadastrale). Quand une limite de zone ne correspond pas à la limite d'une unité foncière, la règle s'applique par rapport à la limite de zone.

### 3. Nuancier façades

#### Tons saturés



O90 – Brique naturelle



O80 – Terre orange



O70 – Ocre clair



T70 – Terre beige



J70 – Jaune ocre



J60 – Jaune pollen



J50 – Jaune paille



J30 – Jaune opale

#### Tons clairs



O50 – Beige rose



R20 – Sable rose



T20 – Sable clair



O30 – Beige orange



T50 – Terre de sable



O10 – Sable



J39 – Sable athènes



G20 – Blanc cassé



J40 – Sable jaune



J20 – Jaune pale