

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Commune de *Castellar*

Plan Local d'Urbanisme

4

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du ..... approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme





# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE I // DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II // DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>    | <b>25</b> |
| CHAPITRE I - ZONE UA .....  | 26        |
| CHAPITRE II – ZONE UB .....   | 33        |
| CHAPITRE III – ZONE UC.....   | 42        |
| CHAPITRE IV – ZONE UD .....   | 49        |
| CHAPITRE V – ZONE UE.....   | 57        |
| CHAPITRE VI – ZONE UZ.....  | 62        |
| <b>TITRE III // DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b> | <b>70</b> |
| CHAPITRE I – ZONE 1AUA.....   | 71        |
| CHAPITRE II – ZONE 1AUB.....  | 75        |
| <b>TITRE IV // DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>   | <b>79</b> |
| CHAPITRE III – ZONE A.....  | 80        |
| <b>TITRE V // DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>   | <b>85</b> |
| CHAPITRE IV – ZONE N .....  | 86        |
| <b>ANNEXES.....</b>   | <b>91</b> |

# **TITRE I // DISPOSITIONS** **GENERALES**

*Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 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, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.*

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CASTELLAR.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- **Les articles R. 111-2, R. 111-4, R.111-16 du Code de l'urbanisme**

Article R.111-2 : « *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.* »

Article R.111-4 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

Article R.111-16 : « *Le projet de prescriptions particulières de massif mentionnées à l'article L. 122-24 est soumis à enquête publique dans les formes prévues aux articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement.* »

- **Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe**
- **La Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.**

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU :

- **Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 6 : ZONES UA, UB (UBa), UC, UD, UE et UZ**
- **Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre du titre III : ZONE 1AUa et 1AUb**
- **La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV : ZONE A**
- **Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont au nombre de 3 : ZONES N, Ne et Nw**

Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

Les documents graphiques comportent également :

- **les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le titre VI du présent règlement. ;
- **les Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer, au titre des articles L113-1, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme ;
- **les Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole et naturelle au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme °;
- les **Linéaires commerciaux** dans lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit au titre de l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme ;
- les **Espaces Verts Protégés** définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

Au titre de l'article L151-16 relatifs à la mixité fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser, le règlement identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

En application de cet article, les rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage par un liseré rose (place Georges Clémenceau) ne peuvent être transformés en logements ou développer une autre destination que l'activité commerciale.

## ARTICLE 5 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

### **1. Modalités d'applications des règles des articles 3**

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **2. Modalités d'applications des règles des articles 4**

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.

Peuvent, en conséquence, être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage et ce, à condition que le bâtiment principal soit situé à proximité d'une alimentation en eau potable.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

### **3. Modalités d'applications des règles des articles 6**

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Les règles de recul fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux balcons, éléments de décor architecturaux, marquises ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite du terrain).

#### **4. Modalités d'applications des règles des articles 7**

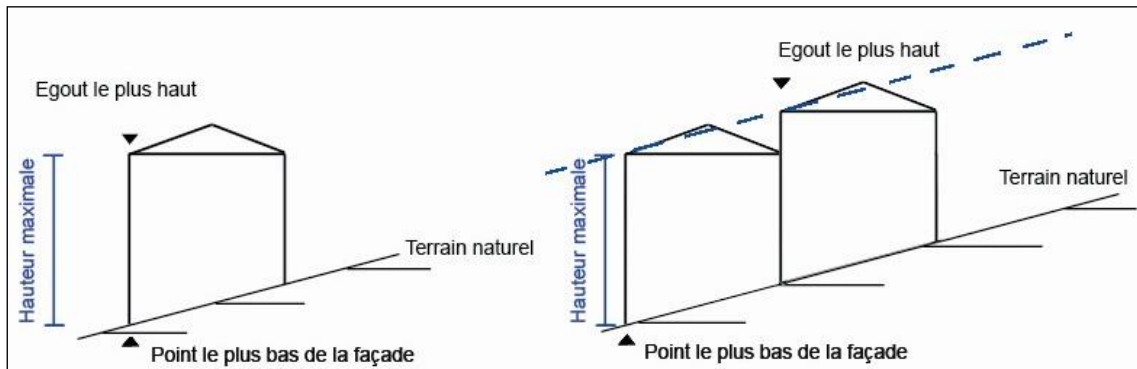
Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

## 5. Modalités d'applications des règles des articles 10

### - Condition de mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel (avant travaux, exhaussement ou affouillement) jusqu'à l'égout des couvertures y compris les parties en retrait conformément au croquis ci-après. Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



#### CONDITIONS DE MESURES DE LA HAUTEUR EN CAS DE PENTE

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

## 6. Modalités d'applications des règles des articles 12

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $160/50 = 3,2$ . Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.
- b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  $190/50 = 3,8$ . Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

## 7. Modalités d'application des règles relatives aux espaces verts protégés

Les espaces verts protégés (EVP), définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame très serrée de rond vert.

## **8. Suppression des dispositions applicables aux articles 5 et 14**

L'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des Sols ne sont pas réglementés. Les dispositions ont été supprimées depuis la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## **ARTICLE 6 – REGLES DEROGATOIRES**

### **1. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme 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.

### **2. CINASPIC**

Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans chaque zone.

En outre, concernant les articles 6, 7, 8, 9,10 et 11 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **3. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis**

En application de l'article L111-15 et L111-23 :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## ARTICLE 7 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

### - **Opposition de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme**

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas à ce principe.

## ARTICLE 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Dans les secteurs concernés par un aléa ou des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque d'inondations.

### **1. Voies bruyantes**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres mentionnés à l'annexe du plan sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

L'autoroute A8 qui passe à proximité de la limite sud du territoire de Castellar est classée voies bruyantes par arrêté préfectoral du 12 février 1999. L'autoroute A8 au sud de Castellar est classée en catégorie 2, correspondant à un secteur affecté par le bruit de 250m de part et d'autre de la route. Cette zone de bruit recoupe une partie de territoire de Castellar. Une cartographie localisant cette voie bruyante et les arrêtés préfectoraux précisant les mesures acoustiques à prendre en compte sont annexés au PLU.

### **2. Risques naturels**

Les zones soumises à des risques naturels sont mentionnées en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

- PPR mouvement de terrain

La commune de Castellar est, par ses caractéristiques géographiques (fortes pentes, hautes falaises) et géologiques (terrains sensibles à l'érosion), exposée à des phénomènes de mouvements de terrain divers. Cette exposition a conduit la commune à se doter d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) de mouvement de terrain, approuvé le 20/12/2010.

En application de l'article L532-1 du code de l'environnement, le PPR comprend deux zones : une zone de risque de grande ampleur (zone rouge) et une zone de risque limité (zone bleue).

En zone rouge, l'ampleur des phénomènes ne permet pas de réaliser des parades sur les unités foncières intéressées. Quelle que soit leur nature, **tous travaux, aménagements ou constructions sont interdits** dans cette zone. Toutefois, sont admis : les travaux d'entretien et de gestion normaux des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées, les travaux destinés à réduire les risques ou leurs conséquences et, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente, certaines constructions (bâtiments à usage agricole, annexes des habitations existantes par exemple).

En zone bleue, **des confortations peuvent être réalisées sur les unités foncières intéressées pour supprimer ou réduire fortement l'aléa**. En zone bleue, les risques ont été classés par nature : éboulement de blocs ou de pierres, glissement et ravinement. Les principales interdictions sont les suivantes. Dans les zones exposées au risque d'éboulement, les constructions et installations liées aux loisirs (terrains de camping, parc d'attraction, etc.) sont interdites. Dans les zones exposées aux risques de glissement et/ou de ravinement, sont interdits toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol, le dépôt et le stockage de quelque nature qu'ils soient apportant une surcharge dangereuse, ainsi que l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur liés à des bâtiments nouveaux pour les zones G\* et R\*.

Les principales prescriptions sont les suivantes. Dans les zones exposées au risque d'éboulement de blocs : le risque d'atteinte par les éboulements et les parades à mettre en œuvre pour s'en prémunir. Dans les zones exposées au risque de glissement et/ou de ravinement : l'adaptation des projets à la nature du terrain, la limitation des déboisements à l'emprise des travaux projetés et, en l'absence de réseau collectif de collecte, l'évacuation de tous les rejets d'eaux dans un exutoire se trouvant hors zone rouge R\* et hors zones bleues G\* et R\*. Dans toutes les zones bleues, des études techniques sont nécessaires avant la réalisation de tout projet.

- Aléa sismique

Le territoire couvert par la commune de CASTELLAR est situé dans une zone de sismicité n 4, correspondant à un risque sismique moyen).

En région PACA, la prévention du risque sismique relève surtout des règles de construction dont l'élaboration ne relève pas du PLU. En effet, le PLU ne peut édicter que des règles d'urbanisme et ne peut en aucun cas édicter des normes de construction. Les constructions érigées sur la commune devront donc répondre aux règles et normes en vigueur.

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 67-1063 du 15 Novembre 1967 et des arrêtés du 1er Août 1979 et du 6 Mars 1981 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les nouvelles règles de construction parasismique avec leur mise en application à compter du 1er mai 2011. Elles s'appliquent à tous les dossiers déposés à compter de cette date et également aux permis en cours d'instruction.

- Aléa inondation

Le risque d'inondation est mis en évidence par l'Atlas des Zones Inondables. Le SDAGE Rhône-Méditerranée, approuvé le 20 novembre 2009, avec lequel le PLU doit être compatible, contient deux orientations majeures en terme de gestion des risques inondations : d'une part, la préservation des zones d'expansion des crues, et d'autre part, l'organisation de l'urbanisation en dehors des zones à risques, qui conduisent, conformément aux dispositions de l'article L121-1 du code de l'urbanisme, à déterminer dans le PLU, les conditions permettant d'assurer notamment la prévention du risque inondation.

- Aléa retrait-gonflement d'argile

La quasi-totalité du territoire de la commune de Castellar est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les zones urbanisées sont faiblement ou moyennement sensibles au retrait-gonflement des argiles.

- Risque de feu de forêt

Les forêts recouvrent une grande surface du territoire de Castellar. L'aléa y est donc fort.

- Risques technologiques

La commune de Castellar n'est concernée par aucun plan de prévention des risques technologiques (PPRt). Néanmoins, d'après la base de données Prim.net, la commune est soumise à plusieurs risques technologiques : transport de matières dangereuses et rupture de barrage.

ARTICLE 9 - PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL

**Patrimoine archéologique**

Dans les zones d'intérêt historique, identifiées dans les annexes complémentaires du PLU (localisation précise, localisation approximative ou zone de présomption de prescription archéologique), la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est demandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse ci-dessous, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées :

**A compter du 1er janvier 2016 :**

D.R.A.C. de P.A.C.A.,

Service régional de l'archéologie

Bât. Austerlitz,

21 allée Claude Forbin,

CS 80783

13652 Aix-en-Provence Cedex 1

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la D.R.A.C. de P.A.C.A. (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (Livre V, titre III).

En outre, conformément à l'article R 111-4 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, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

ARTICLE 10 – BATIMENTS POUVANT FAIRE L’OBJET D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L’ARTICLE L151-11 DU CODE DE L’URBANISME

Dans les zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés dans la liste suivante est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective.

Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage du présent PLU.

ARTICLE 11 – ENTREES DE VILLE

En dehors des espaces urbanisés, les dispositions de l’article L. 111-6 du code de l’urbanisme s’appliquent de part et d’autre de l’axe de l’A8. A ce titre :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 100 mètres de part et d’autre de l’axe de l’A8
- de 75 mètres de part et d’autre de l’axe des autres routes départementales classées à grande circulation.

Le trafic sur la RD 24, qui mène au village peut aussi être source de nuisances, tant en terme de bruit que de sécurité pour les riverains, mais cette voie n’est pas classée en tant que voie à grande circulation.

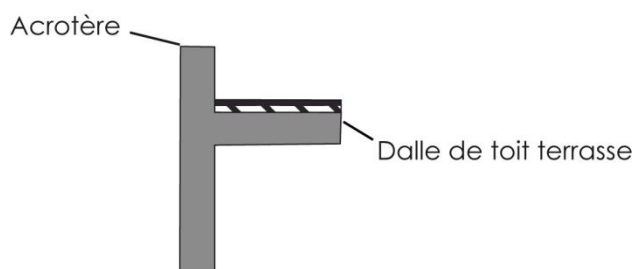
Toutefois, au titre de l’article L111-7 du Code de l’urbanisme, cette interdiction ne s’applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d’exploitation agricole ;
- aux réseaux d’intérêt public.

Elle ne s’applique pas non plus à l’adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l’extension de constructions existantes.

ARTICLE 12 – LEXIQUE

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

*Conformément à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager.*

*Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).*

*En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).*

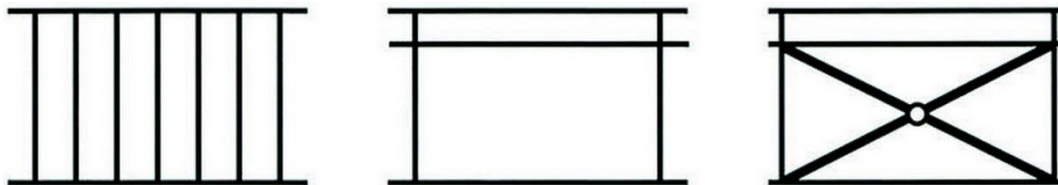
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
  - o lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,

- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur ». Dans ce cas l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment principal existant, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

*Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...*

- **Bâti existant non conforme** : lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, la sécurité du bâtiment face aux risques conformément aux dispositions des PPR applicables, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- **Bâtiment** : Construction destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...) composé d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes.
- **Cabanisation** : Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.
- **Carrières** : Sont considérées comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Cepmax** : Consommation maximale d'énergie primaire. Voir en annexe 2 la notice explicative.
- **Chéneau** : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajourée, faite de pièces disjointes.



*Exemples de dispositifs à claires voies*

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

*Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.*

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins, les clôtures....

*L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.*

- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction.
- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.
- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**: il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
  - les crèches et haltes garderies
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
  - les établissements pénitentiaires
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
  - les établissements d'action sociale
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
  - les établissements sportifs à caractère non commercial
  - les lieux de culte
  - les parcs d'exposition
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...)
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil..).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles
- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Débord aval** : Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
- **Emprise au sol** : elle correspond à la projection verticale du volume de la ou des construction(s), à l'exception :
  - o des débords et surplombs des constructions ;
  - o des clôtures
  - o des piscines et leurs plages maçonnées attenantes dans la limite d'une superficie au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> ;
  - o des autres espaces artificialisés (voies d'accès goudronnées...) dans la limite d'une superficie au sol de 50 m<sup>2</sup>.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).
- **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

*Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1*

*du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.*

- **Espace boisé classé** : Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

*Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

- **Espaces libres** : Les espaces libres correspondent aux parties de l'unité foncière en dehors du volume construit. Ces espaces sont soit des espaces verts, soit des espaces paysagers.
- **Espaces verts** : il s'agit d'espaces comprenant une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes d'essences variées économes en eau et adaptées au climat local. Ils ne doivent pas être surplombés par un bâtiment (saillies de façade et balcons à plus de 5 mètres de hauteur non compris). Ils sont soit en pleine terre, soit végétalisés.

Les espaces verts sont dits en pleine terre quand aucune construction ne se trouve en dessous, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et les réseaux souterrains.

Les espaces végétalisés sont les autres espaces verts, sur toiture, sur dalle ou autre partie artificialisée, végétalisées avec au moins 80 centimètres de terre.

- **Espaces paysagers** : il s'agit d'espaces sur toiture, sur dalle ou sur sol, qui comporte des parties végétales et minérales qui constituent un aménagement paysager. Les parties végétales doivent être composées de plantes adaptées au climat méditerranéen et non répertoriées comme « envahissantes ».
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades
- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

*Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code minier.*

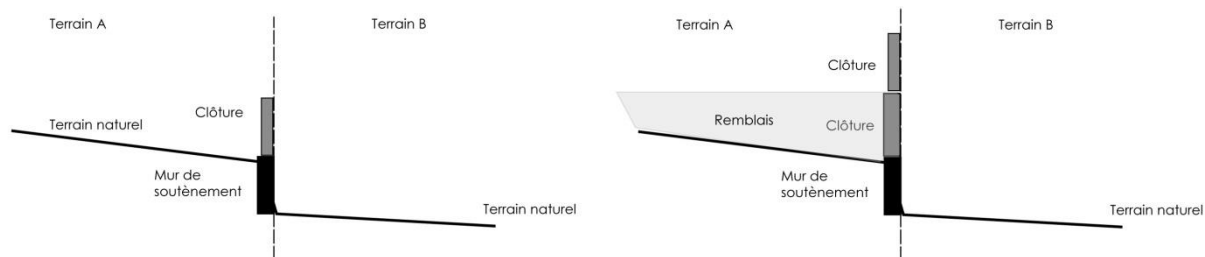
*Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.*

- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

*Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.*

*Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.*

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Plan de masse** : Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Ripisylve** : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel
- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - 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 ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - 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 ;
  - 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 ;
  - 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.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
  - **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible

**TITRE II //**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I - ZONE UA**

La zone UA correspond au centre ancien du village.

Une servitude de mixité fonctionnelle est inscrite sur les rez-de-chaussée donnant sur la place Georges Clémenceau

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

#### ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2 sont interdites.

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

##### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après**

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce et artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les aires de stationnement,
- les aires de jeux et de sports.

**2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- les constructions à usage de stationnement enterrées, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en jardin.
- Conformément à l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique sont interdits.

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

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

#### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

##### **1. Eau et assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau et d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

##### **2. Autres réseaux**

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

#### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

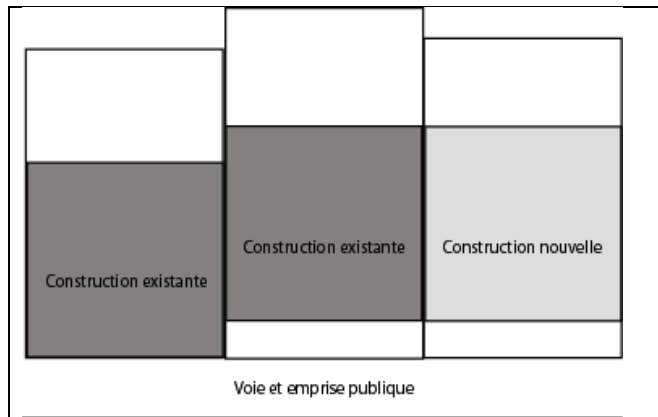
#### ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter au ras des alignements.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- dans le prolongement du nu des façades mitoyennes ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la voie.



## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 12 m à partir de l'alignement.

### 2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelles, ou bien à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction ne doit pas dépasser de plus de 50 cm la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les obligations en matière d'aspect extérieur des constructions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 11 du titre II du présent règlement.

### **1. Les constructions**

Les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

A l'occasion de travaux de réfection des toitures, des façades et des menuiseries, il pourra être demandé la suppression des éléments étrangers à l'architecture initiale de l'édifice.

### **2. Les façades**

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle seront admis.

Les enduits dits "tyroliens" ou projetés mécaniquement sont interdits.

Les façades seront lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

Les façades sur rues et sur cour des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

### **3. Les ouvertures**

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc ... seront en bois.

### **4. Les saillies**

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1<sup>er</sup> étage (2<sup>ème</sup> niveau) et sur une profondeur maximale de 90 cm.

Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture. Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise.

Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, amiante ciment ou matière plastique.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

### **5. Les toitures**

Les toitures seront obligatoirement à 1 ou 2 pentes (gouttereau sur rue) ; toute toiture terrasse est interdite; les couvertures doivent être en tuiles canales. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

La pose sur plaque ondulée en fibrociment est autorisée sous réserve de la mise en place de tuiles de courant et de couvert.

### **6. Superstructures**

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.

### **7. Les locaux commerciaux**

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du RDC.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.

### **8. Coloration**

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois etc ... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés etc...

### **9. Panneaux solaires**

Ils sont interdits dans le secteur.

### **10. Climatiseurs**

Les climatiseurs doivent être habillés d'un coffre en bois ou en métal dissimulant l'unité extérieure. Ils sont proscrits sur la façade principale.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Préservation des arbres existants et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION  
DU SOL**

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **CHAPITRE II – ZONE UB**

La zone UB représente le secteur périphérique résidentiel le plus proche du village.

Cette zone comprend le secteur UBa relatif au plateau paysager du village, dans lequel les prescriptions paysagères sont plus importantes, ce qui induit une densité moindre.

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

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

#### **Sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les installations classées à l'exception de celles visées au §2 de l'article UB 1.
- les constructions à usage agricole
- les serres
- les caravanes isolées
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- les carrières

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

**1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce et artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les lotissements,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement.

**2. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**  
**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

## **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Toute voie en impasse peut faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable

### **2. Assainissement**

#### **- Eaux usées**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément la réglementation en vigueur.

#### **- Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

### **3. Autres réseaux**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- à 2 m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparant deux lots d'un lotissement.

En outre, nonobstant les dispositions qui précèdent :

- Les bâtiments annexes (garages, buanderies, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- L'implantation sur limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin, ou bien si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative est admise.

En zone UBa, elle est de 4 mètres.

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

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

#### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixée à 30% en zone UB et à 20% en zone UBa.

#### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

**1. Les constructions**

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de terrain soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

**2. Les façades**

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierres du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

**3. Les ouvertures**

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les baies devront être obturées par des volets développants pleins (sans écharpe) ou à lames.

**4. Les saillies**

Les balcons filants sont interdits.

**5. Les toitures**

Les terrasses "tropéziennes" seront interdites.

Les couvertures seront en tuiles canal, en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

**6. Les superstructures**

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

## **7. Coloration**

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

## **8. Capteurs solaires**

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

## **9. Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

## **10. Climatiseurs**

Les climatiseurs doivent être habillés d'un coffre en bois ou en métal dissimulant l'unité extérieure. Ils sont proscrits sur la façade principale.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation; il est exigé à cet effet une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre est fixé à 30% en zone UB et à 40% en zone UBa.

Préservation des arbres existants et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE UB 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

### ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **CHAPITRE III – ZONE UC**

La zone UC concerne les espaces urbains résidentiels périphériques disposant de l'assainissement collectif.

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

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

#### **Sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les installations classées à l'exception de celles visées au §2 de l'article UB 1.
- les constructions à usage agricole
- les serres
- les caravanes isolées
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- les carrières

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

**1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce et artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les lotissements,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement.

**2. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

**1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Toute voie en impasse peut faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **1. Eau**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable

### **2. Assainissement**

#### **- Eaux usées**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément la réglementation en vigueur.

#### **- Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

### **3. Autres réseaux**

Non règlementé.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale à au moins égale à 5m.

Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- à 2 m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparant deux lots d'un lotissement.

En outre, nonobstant les dispositions qui précèdent :

- Les bâtiments annexes (garages, buanderies, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- L'implantation sur limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin, ou bien si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative est admise.

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

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

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 15%.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **1. Les constructions**

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de terrain soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes. Leur hauteur sera similaire à celle des restanques traditionnelles.

### **2. Les façades**

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierres du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

### **3. Les ouvertures**

Elles seront plus hautes que larges.

Les baies devront être obturées par des volets développants pleins (sans écharpe) ou à lames.

### **4. Les saillies**

Les balcons filants sont interdits.

### **5. Les toitures**

Les terrasses "tropéziennes" sont interdites.

Les couvertures seront soit en tuiles canal, soit en toiture terrasse traitée en cinquième façade afin de garantir l'insertion paysagère.

### **6. Les superstructures**

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

### **7. Coloration**

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

### **8. Capteurs solaires**

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

### **9. Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

## **10. Climatiseurs**

Les climatiseurs doivent être habillés d'un coffre en bois ou en métal dissimulant l'unité extérieure. Ils sont proscrits sur la façade principale.

### ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est exigé à cet effet une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Préservation des arbres existants et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts de pleine terre. Le coefficient d'espaces verts est fixé à 65%.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE UC 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

### ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **CHAPITRE IV – ZONE UD**

La zone UD concerne les espaces urbains résidentiels périphériques ne disposant pas de l'assainissement collectif. Par cette caractéristique, la densité du tissu est plus faible qu'en zone UC.

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

#### ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

#### **Sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les installations classées à l'exception de celles visées au §2 de l'article UB 1.
- les constructions à usage agricole
- les serres
- les caravanes isolées
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- les carrières

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

**1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce et artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les lotissements,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement.

**2. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**  
**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Rappel : les obligations en matière d'accès et voirie doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 3 du titre II du présent règlement.

## **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Toute voie en impasse peut faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **1. Eau**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable

### **2. Assainissement**

#### **- Eaux usées – assainissement autonome**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé à un dispositif d'assainissement autonome individuel en conformité avec la réglementation en vigueur au moment de la construction.

Ce dispositif doit prévoir une dérivation permettant de connecter le bâtiment à un futur réseau d'assainissement collectif.

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

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

### **3. Autres réseaux**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale à au moins égale à 5m.

Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- à 2 m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

#### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparant deux lots d'un lotissement.

En outre, nonobstant les dispositions qui précèdent :

- Les bâtiments annexes (garages, buanderies, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- L'implantation sur limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin, ou bien si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative est admise.

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

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

#### ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 10%.

#### ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.

La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **1. Les constructions**

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de terrain soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes. Leur hauteur sera similaire à celle des restanques traditionnelles.

### **2. Les façades**

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierres du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

### **3. Les ouvertures**

Elles seront plus hautes que larges.

Les baies devront être obturées par des volets développants pleins (sans écharpe) ou à lames.

### **4. Les saillies**

Les balcons filants sont interdits.

### **5. Les toitures**

Les terrasses "tropéziennes" sont interdites.

Les couvertures seront soit en tuiles canal, soit en toiture terrasse traitée en cinquième façade afin de garantir l'insertion paysagère.

### **6. Les superstructures**

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

## **7. Coloration**

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface). Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

## **8. Capteurs solaires**

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

## **9. Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

## **10. Climatiseurs**

Les climatiseurs doivent être habillés d'un coffre en bois ou en métal dissimulant l'unité extérieure. Ils sont proscrits sur la façade principale.

## **ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation; il est exigé à cet effet 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher :

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Préservation des arbres existants et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts. Le coefficient d'espaces verts est fixé à 70%.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE UD 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

### ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

## **CHAPITRE V – ZONE UE**

La zone UE correspond aux espaces à vocation d'entrepôt et de stockage

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

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

#### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**Hors des zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les entrepôts et les locaux à usage de stockage d'une emprise au sol maximum de 200m<sup>2</sup> ;
- Les aires de stationnement.

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

#### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

##### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Toute voie en impasse peut faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **1. Eau**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable

### **2. Assainissement**

- Eaux usées -

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément la réglementation en vigueur.

-

- Eaux pluviales -

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

### **3. Autres réseaux**

Non règlementé.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 4 mètres.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

En cas de bâtiments mitoyens, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est fixée à 12m.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront être en matériaux traditionnels, le bardage métallique est interdit.

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte. Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur. Un arbre de haute tige sera planté pour trois places de stationnement créées.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de l'unité foncière. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Un arbre de haute tige sera planté pour trois places de stationnement créées.

## **SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Non réglementé.

## **CHAPITRE VI – ZONE UZ**

La zone UZ correspond aux espaces d'activités économiques.

La délimitation de la zone UZ correspond à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Haut Careï créée le 6 mai 1977 et concernée par un Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), approuvé le 10 février 1983 et modifié le 13 février 2004.

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

#### ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

**Hors des zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme sont interdites :**

- les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ2.
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article UZ2,
- les constructions à destination de commerces à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les destinations d'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),

- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les piscines,
- Les carrières,

**Dans les zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme sont interdites toutes les occupations et utilisations de sols, hormis celles indiquées à l'article UZ2.**

#### ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**Hors des zones soumises à des aléas de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage de bureaux et services ;
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux activités de la zone dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les commerces liés au fonctionnement de la zone ;
- Les « funiculaires sur rails » pour les terrains en forte pente ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part d'être liées à la vie quotidienne du quartier et d'autre part, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes et les biens ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation et notamment de l'autoroute A8 ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et de séisme, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Une étude géologique et géotechnique à la parcelle devra être réalisée préalablement à toute construction.

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

### ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune nouvelle voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Toute voie en impasse peut faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1. Eau**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### **2. Assainissement**

- Eaux usées -

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales -

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

### **3. Autres réseaux**

Non règlementé.

#### ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

#### ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes et légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU pourront être implantés à une distance inférieure à celles fixées cidessus, à condition de ne pas réduire le retrait existant.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

#### ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

En cas de bâtiments mitoyens, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou la production des énergies renouvelables pourront être implantés dans la marge de recul fixée ci-dessus, dans la limite d'un mètre de débord.

## ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

## ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

## ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est fixée à 12m.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront être en matériaux traditionnels, le bardage métallique est interdit.

## ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte. Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur. Un arbre de haute tige sera planté pour quatre places de stationnement créées.

Dispositions particulières : Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Les constructions à usage de logement de fonction : 1 place par logement ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- Les constructions à usage d'artisanat: 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les constructions à usage de commerces : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les constructions à usage industriel : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires : 1 aire de stationnement par tranche de 500 m<sup>2</sup> de plancher ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 10 personnes accueillies.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **1. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 0,80 m.

### **2. Arbres à planter**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Nombre total d'arbres arbres de haute futaie (pins parasols, eucalyptus, camphriers, micocouliers, araucarias, palmiers, cyprès, camphriers, etc.) à planter : au minimum 1 arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts à aménager.
- Nombre total d'arbres de moyenne et petite taille et arbustes (caroubiers, jacarandas, oliviers, lauriers, yuccas, agrumiers, etc.) à planter : au minimum 1 arbre par 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts à aménager.
- Les citronniers doivent représenter au moins 50 % de la totalité des arbres à planter.
- Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont la réalisation, sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

- Les arbres existants conservés – tous types – pourront être intégrés au calcul dans les conditions prévues au paragraphe suivant.

### **3. Arbres existants à conserver**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction hors piscine ou bassin, tout arbre ne peut être abattu que si son état phytosanitaire le justifie, s'il présente un risque avéré pour la sécurité des personnes ou s'il est de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment). Dans tous les cas, ledit arbre ne peut être abattu que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par un arbre équivalent.

- Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain ne comporte pas de construction hors piscine ou bassin, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres soient conservés. Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres existants à conserver.

Dans le cas de l'abattage d'un olivier ou d'un citronnier, il devra être obligatoirement remplacé par un arbre de même essence.

## **SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UZ 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UZ 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Tout nouveau bâtiment devra être, au minimum, raccordé au réseau ADSL.

**TITRE III //**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX**  
**ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I – ZONE 1AUa**

La délimitation de la zone 1AUa correspond au secteur identifié par la commune ayant vocation à accueillir l'urbanisation future. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

#### ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

#### ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

#### ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ces dispositions sont définies par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s’implanter à une distance de l’alignement égale ou au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d’un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions sont définies par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE 1AUa 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

## **SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 1AUa 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUa 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE 1AUa 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Non réglementé.

## **CHAPITRE II – ZONE 1AUb**

La délimitation de la zone 1AUb correspond au secteur identifié par la commune ayant vocation à accueillir l'urbanisation future. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

#### ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

#### ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

#### ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ces dispositions sont définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale ou au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

COMMUNE DE CASTELLAR

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE 1AUb 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

## **SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE 1AUb 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### ARTICLE 1AUb 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

### ARTICLE 1AUb 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Non réglementé.

**TITRE IV //**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX**  
**ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE III – ZONE A**

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

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

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

#### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après**

- les constructions à usage agricole et les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone,
- les exhaussements et affouillements du sol uniquement liés aux activités agricoles.
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes. L'extension est limitée à 30% de l'existant avec une superficie maximale (existant + extension) de 250 m<sup>2</sup>.
- les équipements à usage de DFCl ainsi que leurs accès

##### **2. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux activités agricoles,
- les bâtiments désignés sur le document graphique et à l'article 10 du titre I du présent règlement. Leur changement de destination est autorisé dès lors :
  - o qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme;
  - o qu'il soit à destination d'habitat ou d'hôtellerie;
  - o qu'il ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
  - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

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

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie.

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

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1. Eau**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise sous réserve de la potabilité.

## **2. Assainissement**

### **- Eaux usées -**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis.

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

### **- Eaux Pluviales -**

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

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur, ou au moins égale à 5 m quand leur hauteur excède 5 m.

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur, ou au moins égale à 5 m quand leur hauteur excède 5 m.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des murs d'encuvement des plans d'eau, bassins, etc... ne pourra excéder 2 m.

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne devra pas excéder 7 m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions à usage agricole et sylvicole doivent être facilement réversibles. Pour cela, la construction privilégiera des matériaux comme le bois ou le métal. Pas de structure maçonnée en dehors de la dalle de fondation.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et de l'article L.113.2 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 Novembre 1980 relatif à la publicité.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION  
DU SOL**

ARTICLE A 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La consommation énergétique de tout nouveau bâtiment non agricole ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 de -10%.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Non réglementé.

**TITRE V //**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX**  
**ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE IV – ZONE N**

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

En application de l'article L.151-13, la zone N comprend un secteur Ne de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à accueillir un théâtre verdure et à renforcer ainsi le pôle sportif existant.

Elle comprend un secteur Nw., qui correspond aux périmètres de captage d'eau potable.

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

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Nota : Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou limitées conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

En zone N uniquement :

- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes. L'extension est limitée à 30% de l'existant avec une superficie maximale (existant + extension) de 250 m<sup>2</sup>.
- les constructions à usage agricole, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur desserte,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte.

- les bâtiments désignés sur le document graphique et à l'article 10 du titre I du présent règlement. Leur changement de destination est autorisé dès lors :
  - o qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme;
  - o qu'il soit à destination d'habitat ou d'hôtellerie;
  - o qu'il ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
  - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
  
- les équipements à usage de DFCl ainsi que leurs accès

En zone Nw uniquement :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics et au fonctionnement des captages d'eau potable.
  
- les équipements à usage de DFCl ainsi que leurs accès

En zone Ne uniquement :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte
  
- les ouvrages, bâtiments et aménagements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'un théâtre de verdure
  
- les équipements à usage de DFCl ainsi que leurs accès

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

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

COMMUNE DE CASTELLAR

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

En zone Nw uniquement : les clôtures liées à la protection des périmètres de captage des eaux potables ne sont pas réglementées.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et de l'article L.113.2 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 Novembre 1980 relatif à la publicité.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE N 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

### ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Non réglementé.

# **ANNEXES**

ANNEXE 1 : BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un cercle marron.

| <b>N°</b> | <b>Identification</b> | <b>Localisation</b> |
|-----------|-----------------------|---------------------|
| 1         | Grange                | L'Ormea             |
| 2         | Grange                | Carrei              |
| 3         | Grange                | La Vigne            |



# RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 :

*un saut énergétique  
pour les bâtiments neufs*

*Avril 2011*



Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**

Bernard Suard-MEDDTL



Ministère de l'Écologie, du Développement durable,  
des Transports et du Logement

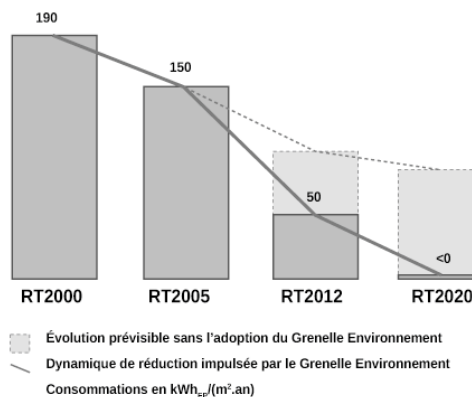
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

## Réglementation thermique 2012

### ■ L'objectif du Grenelle Environnement : poursuivre la dynamique impulsée par les « bâtiments basse consommation » pour faire un saut énergétique en 2012

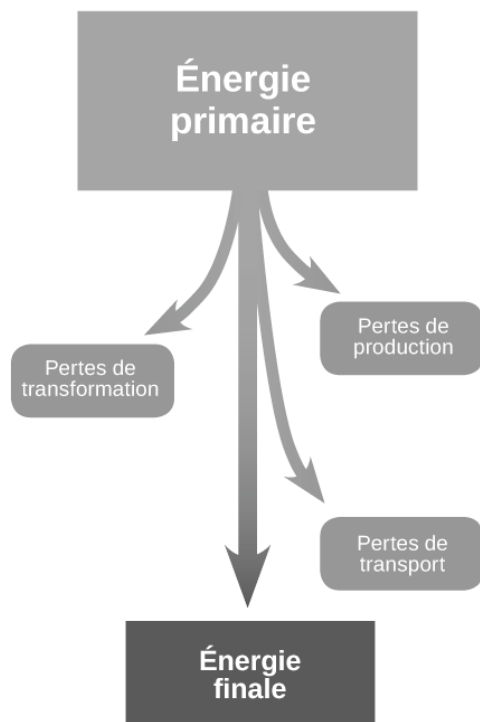
De tous les secteurs économiques, celui du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France (42,5 % de l'énergie finale totale) et génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES). La facture annuelle de chauffage représente 900 € en moyenne par ménage, avec de grandes disparités (de 250 € pour une maison « basse consommation » à plus de 1800 € pour une maison mal isolée). Elle pèse lourdement sur le pouvoir d'achat des ménages, particulièrement sur les plus modestes d'entre eux. Ces dépenses tendent à augmenter avec la hausse du prix des énergies. Aussi, afin de réduire durablement les dépenses énergétiques, le Grenelle Environnement prévoit la mise en œuvre d'un programme de réduction des consommations énergétiques des bâtiments (articles 3 à 6 de la loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009). Depuis la mise en place d'une réglementation thermique (1974), la consommation énergétique des constructions neuves a été divisée par 2. Le Grenelle Environnement prévoit de la diviser à nouveau par 3 grâce à une nouvelle réglementation thermique, dite RT 2012. Pour atteindre cet objectif, le plafond de

Évolution des exigences réglementaires de consommation énergétique des bâtiments neufs : une rupture opérée par le Grenelle Environnement

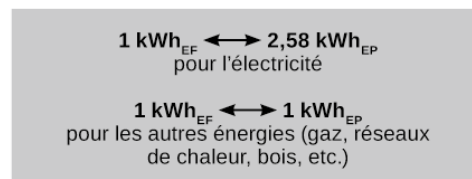


50kWh<sub>EP</sub>/(m².an), valeur moyenne du label « bâtiments basse consommation » (BBC), va devenir la référence dans la construction neuve à l'horizon 2012. Ce saut permettra de prendre le chemin des bâtiments à énergie positive en 2020.

### ■ Energie finale, énergie primaire



La réglementation thermique 2012, tout comme la RT 2005, exprime des exigences en énergie primaire, à ne pas confondre avec l'énergie finale. L'énergie finale (kWh<sub>EF</sub>) est la quantité d'énergie disponible pour l'utilisateur final. L'énergie primaire (kWh<sub>EP</sub>) est la consommation nécessaire à la production de cette énergie finale. Par convention, du fait des pertes liées à la production, la transformation, le transport et le stockage :



### ■ La RT 2012, fruit d'une large concertation

La mise au point de la RT 2012 a fait l'objet, dès septembre 2008, d'une **concertation avec l'ensemble des parties prenantes** :

- 13 groupes de travail thématiques représentant les différentes professions du secteur du bâtiment,
- un comité scientifique,
- des conférences consultatives regroupant 120 représentants des organisations professionnelles du bâtiment et des 5 collègues du Grenelle Environnement.

## Réglementation thermique 2012

### ■ Dates d'application

La RT 2012 sera applicable à tous les permis de construire :

- déposés à compter du 28 octobre 2011 pour certains bâtiments neufs du secteur tertiaire (bureaux, bâtiments d'enseignement primaire et secondaire, établissements d'accueil de la petite enfance) et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ;

- déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour tous les autres bâtiments neufs à usage d'habitation (maisons individuelles ou accolées, logements collectifs, cités universitaires, foyers de jeunes travailleurs).

Pour les autres types de bâtiments du secteur tertiaire, la RT 2012 sera complétée pour une application au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### ■ Une réglementation performantielle basée sur 3 indicateurs et exprimant 3 exigences

La RT 2012 comporte trois exigences de résultats relatives à la performance du bâtiment.

Les exigences relatives aux indices Bbio et Cep sont désormais exprimées en valeur absolue, et non plus en valeur relative. Elles portent sur la

performance globale du bâtiment et non sur les performances des éléments constructifs et systèmes énergétiques pris séparément. Ainsi, une plus grande liberté de conception est laissée aux maîtres d'œuvre.



## Réglementation thermique 2012

### ■ Définition et modulations du « Bbio<sub>max</sub> »

Cette exigence fixe une limite du besoin cumulé en énergie pour les composantes dépendant de la conception du bâti : chauffage, refroidissement et éclairage artificiel. Elle impose ainsi une optimisation du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

Le Bbio<sub>max</sub> est modulé en fonction de la typologie du bâtiment, de sa localisation géographique et de son altitude.

Pour les maisons individuelles ou accolées, une modulation permet en outre de tenir compte de la surface, afin de ne pas pénaliser les petites constructions.



## Réglementation thermique 2012

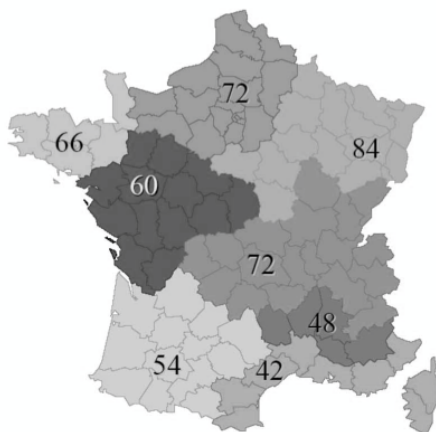
Le  $B_{bio\_max}$  se définit donc comme suit :

$$B_{bio\_max} = B_{bio\_maxmoyen} \times (M_{bgéo} + M_{balt} + M_{bsurf})$$

Avec :

- $B_{bio\_maxmoyen}$  : valeur moyenne du  $B_{bio\_max}$  définie par type d'occupation du bâtiment ou de la partie de bâtiment et par catégorie CE1/CE2 ;
- $M_{bgéo}$  : coefficient de modulation selon la localisation géographique ;
- $M_{balt}$  : coefficient de modulation selon l'altitude ;
- $M_{bsurf}$  : pour les maisons individuelles ou accolées, coefficient de modulation selon la surface moyenne des logements du bâtiment ou de la partie de bâtiment ;

**Définition CE1/CE2 :** pour certains bâtiments, notamment ceux situés en zone de bruit des aéroports ou des voies rapides, il peut s'avérer nécessaire d'installer des systèmes actifs de refroidissement pour assurer un bon confort thermique d'été alors que les fenêtres sont fermées. Ces bâtiments, s'ils sont munis d'un tel système de refroidissement, ont alors le droit de figurer en catégorie « CE2 ». Tous les autres bâtiments sont dits de catégorie « CE1 ».



### Exemple de $B_{bio\_max}$ modulé en fonction de la localisation géographique.

- Pour les maisons individuelles ou accolées de 120 à 140m<sup>2</sup> ( $M_{bsurf} = 0$ ),
- Ou pour les bâtiments collectifs d'habitation ( $M_{bsurf} = 0$ ),
- Qui sont construits à moins de 400 mètres d'altitude ( $M_{balt} = 0$ ).

### ■ Définition et modulations du « Cepmax »

Cette exigence porte sur les consommations énergétiques conventionnelles en énergie primaire sur cinq usages (chauffage, refroidissement, éclairage, production d'eau chaude sanitaire, auxiliaires tels que pompes et ventilateurs), déduction faite de la production d'électricité à demeure.

**Prise en compte de la production d'électricité à demeure :** pour les bâtiments à usage d'habitation, la consommation énergétique du bâtiment ne peut dépasser le  $Cep_{max}$  de 12 kWh<sub>EP</sub>/(m<sup>2</sup>.an) avant déduction de la production d'électricité.

Comme pour le  $B_{bio\_max}$ , des modulations sont introduites sur le  $Cep_{max}$  selon la **localisation géographique et l'altitude**, afin de prendre en compte les disparités géographiques et

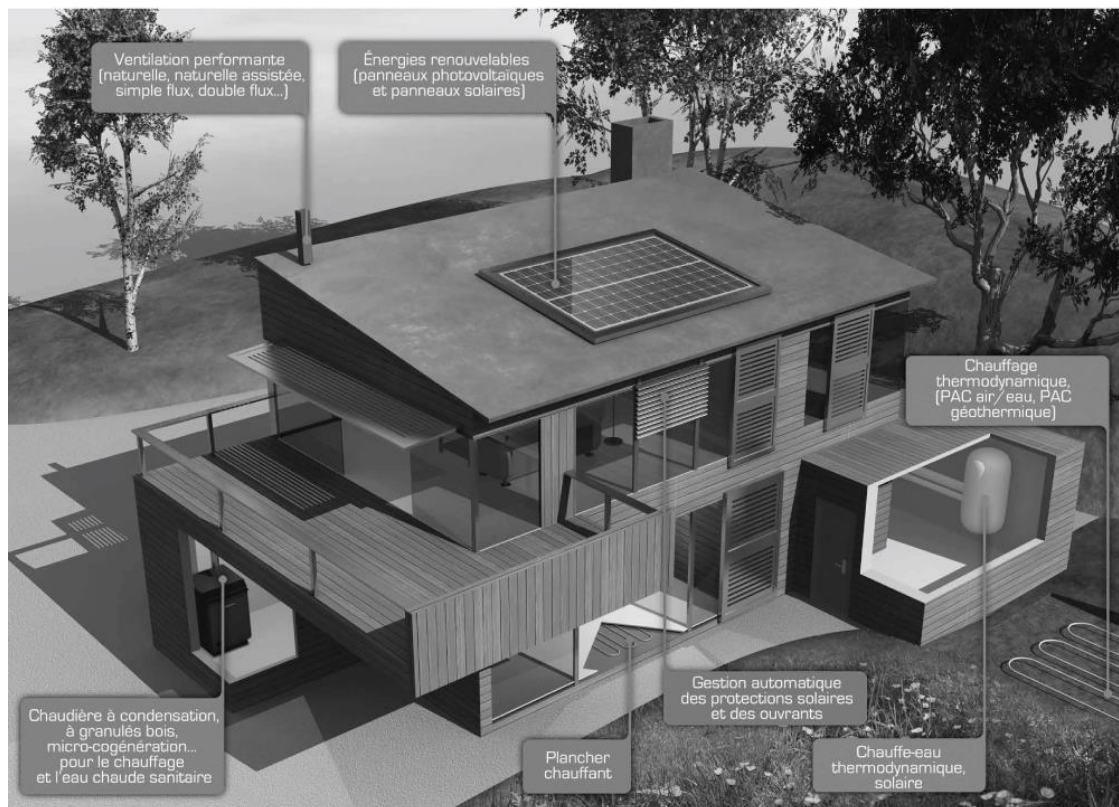
climatiques du territoire.

En outre le  $Cep_{max}$  est modulé selon **les émissions de gaz à effet de serre (GES)**, afin d'encourager l'utilisation des énergies les moins émettrices de CO<sub>2</sub>, à savoir le bois-énergie et les réseaux de chaleur ou de froid utilisant une part prépondérante d'énergies renouvelables (EnR). L'augmentation de la valeur du  $Cep_{max}$  peut alors atteindre au maximum 30 %.

Une modulation relative à la **surface moyenne** des logements est introduite, pour prendre en compte les postes de consommation d'énergie qui ne sont pas liés à la surface des locaux (comme l'eau chaude sanitaire) ; l'expression des exigences par m<sup>2</sup> de surface induisant une contrainte plus forte sur les logements de petite surface, ce paramètre permet de ne pas les pénaliser.

Enfin, le  $Cep_{max}$  est modulé selon le **type** de bâtiment et selon son **usage** (locaux d'enseignement, bureaux, etc.)

## Réglementation thermique 2012



La consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire,  $Cep_{max}$ , est donc définie comme suit :

$$Cep_{max} = 50 \times M_{ctype} \times (M_{cgéo} + M_{calt} + M_{c surf} + M_{cGES})$$

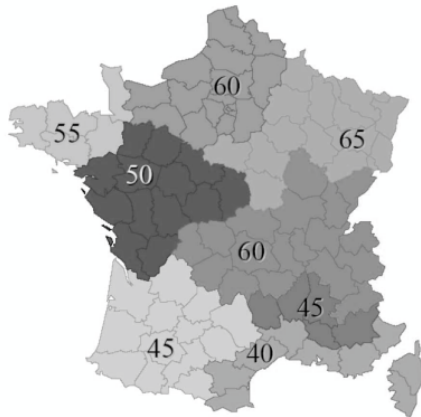
Avec :

- $M_{ctype}$  : coefficient de modulation selon le type de bâtiment ou de partie de bâtiment et sa catégorie CE1/CE2 ;
- $M_{cgéo}$  : coefficient de modulation selon la localisation géographique ;
- $M_{calt}$  : coefficient de modulation selon l'altitude ;
- $M_{c surf}$  : pour les maisons individuelles ou accolées et les bâtiments collectifs d'habitation, coefficient de modulation selon la surface moyenne des logements du bâtiment ou de la partie de bâtiment ;
- $M_{cGES}$  : coefficient de modulation selon les émissions de gaz à effet de serre des énergies utilisées, pour le bois-énergie et les réseaux de chaleur et de froid faiblement émetteurs en  $CO_2$ .

### Spécificité pour le logement collectif

Pour permettre aux filières industrielles de s'adapter en proposant, en volume suffisant, des équipements performants et à coûts maîtrisés tout en ne pénalisant pas le logement collectif, le  $Cep_{max}$  est porté à  $57,5 \text{ kWh}_{Ep}/(\text{m}^2 \cdot \text{an})$ , et ce temporairement jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

## Réglementation thermique 2012



### Exemple de $Cep_{max}$ modulé en fonction de la localisation géographique.

- Pour les maisons individuelles ou accolées de 120 à 140m<sup>2</sup> ( $M_{c surf} = 0$ ),
- Ou pour les bâtiments collectifs d'habitation de 80 à 100m<sup>2</sup> construits à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 ( $M_{c surf} = 0$ ),
- Qui sont construits à moins de 400 mètres d'altitude ( $M_{c alt} = 0$ ) et n'utilisent ni bois-énergie, ni réseaux de chaleur ou de froid faiblement émetteurs en CO<sub>2</sub> ( $M_{c GES} = 0$ ).

### ■ Le confort d'été (Tic)

Des catégories de bâtiments dans lesquels il est possible d'assurer un bon niveau de confort en été sans avoir à recourir à un système actif de refroidissement sont définies et dépendent du type d'occupation et de la localisation (zone climatique, altitude, proximité de zones de bruit).

Pour ces bâtiments, la règle actuelle  $Tic \leq Tic_{ref}$

est maintenue : la température la plus chaude atteinte dans les locaux (Tic), au cours d'une séquence de 5 jours très chauds d'été, ne doit pas excéder un plafond ( $Tic_{ref}$ ).

Des travaux complémentaires sont engagés en vue de traiter de manière encore plus approfondie la question du confort d'été et de définir cette exigence en valeur absolue.

### ■ Les exigences de moyens

L'objectif de maîtrise des dépenses énergétiques a conduit à maintenir certaines exigences de moyens. Il s'agit principalement :

- du traitement des ponts thermiques significatifs,
- de la généralisation, pour le logement, du principe du test de l'étanchéité à l'air du bâtiment,
- de l'obligation de mise en place de protections

solaires pour les locaux de sommeil,

- du recours aux EnR ou à des systèmes très performants (eau chaude sanitaire thermodynamique ou micro-cogénération) en maisons individuelles ou accolées,
- d'une surface minimale pour les baies vitrées (1/6 de la surface habitable).

Ni les réglementations spécifiques à l'aération, ni la RT 2012 n'imposent un système de ventilation mécanique. Lorsqu'un tel système est choisi, il peut être à simple flux ou à double flux. La RT 2012 ne s'oppose pas bien entendu à l'ouverture des fenêtres par les occupants pour l'aération des locaux.

### ■ La méthode et les logiciels de calcul

La méthode de calcul Th BCE 2012 s'appuie sur deux types de données pour vérifier la conformité du bâtiment aux 3 exigences de résultats de la RT 2012 :

- d'une part des données opposables et vérifiables au moment de la construction : surface, type et caractéristiques des équipements, orientation, etc.,
- d'autre part, pour les données ne pouvant pas être définies à l'avance, des scénarios conventionnels (présence des occupants, conditions mé-

téorologiques, etc.).

Le moteur de calcul élaboré par le CSTB à partir de la méthode Th BCE 2012 est intégré aux logiciels de calculs thermiques développés par des éditeurs. Ces logiciels d'application, qui permettent de vérifier la conformité des projets aux exigences réglementaires, seront évalués avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Les résultats seront rendus publics sur le site du ministère en charge de la construction.

Le Cep correspond à une consommation d'énergie conventionnelle, calculée avec certaines hypothèses fixées, notamment de température intérieure, de présence des occupants et d'historique de données météorologiques. La consommation réelle constatée à l'usage du bâtiment pourra différer du Cep calculé conventionnellement, compte tenu des données réelles d'occupation et du climat.

## Réglementation thermique 2012

### ■ L'accompagnement de l'application de la RT 2012 et le renforcement des contrôles par l'administration

Des contrôles des règles de construction (CRC) sont réalisés chaque année sur un échantillon de nouvelles constructions. Ils permettent de sensibiliser l'ensemble des acteurs au respect des règles de construction, des bonnes pratiques professionnelles et à une meilleure qualité des bâtiments. Ils contribuent par ailleurs à améliorer la compréhension des textes réglementaires.

Le contrôle de l'application de la RT 2012 sera amélioré, grâce aux dispositions suivantes :

■ l'établissement d'une attestation de prise en compte de la RT 2012 à deux étapes clés du processus de construction : à la demande de permis de construire et à l'achèvement du bâtiment ;

■ l'édition par les logiciels d'un récapitulatif standardisé d'étude thermique, qui pourra être exploité par :

- le maître d'œuvre pour optimiser le projet de construction,
- le maître d'ouvrage pour une meilleure connaissance du bâtiment qui lui a été livré,
- le diagnostiqueur établissant le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les bâtiments neufs,
- les différents intervenants en charge d'attester de l'application de la RT 2012,
- l'agent assermenté de l'Etat en charge du CRC.

### ■ Des exigences visant l'optimum technico-économique

Les exigences réglementaires ont été élaborées à partir d'études technico-économiques. Ces dernières ont permis de déterminer un optimum entre l'impact des exigences sur le coût de la construction et le gain en matière de consommation d'énergie et de confort.

La disponibilité de nombreuses solutions techniques favorisera la concurrence et une baisse des prix des matériaux et équipements.

Les possibilités accrues de combinaison de solutions entre bâti et systèmes permettront d'atteindre des coûts de construction très proches des coûts actuels.

Les économies d'énergie générées permettront de rentabiliser l'investissement consenti en quelques années. A moyen terme, cela se traduira par une amélioration du pouvoir d'achat des ménages.

### POUR EN SAVOIR PLUS

■ Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement  
[www.developpement-durable.gouv.fr/Batiment-et-construction-.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Batiment-et-construction-.html)

■ Les services déconcentrés :

- Les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement – DREAL
- Les centres d'études techniques de l'équipement – CETE
- Les directions départementales du territoire (et de la mer) – DDT ou DDTM

■ Le site Internet d'information technique sur la réglementation thermique :  
[www.rt-batiment.fr](http://www.rt-batiment.fr)

■ Le site Internet de l'Ademe : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

Avril 2011



Direction générale de l'aménagement,  
du logement et de la nature  
Direction de l'habitat, de l'urbanisme  
et des paysages  
Sous-direction de la qualité et du développement  
durable dans la construction  
Arche sud 92055 La Défense cedex  
Tél. +33 (0)1 40 81 21 22



[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)