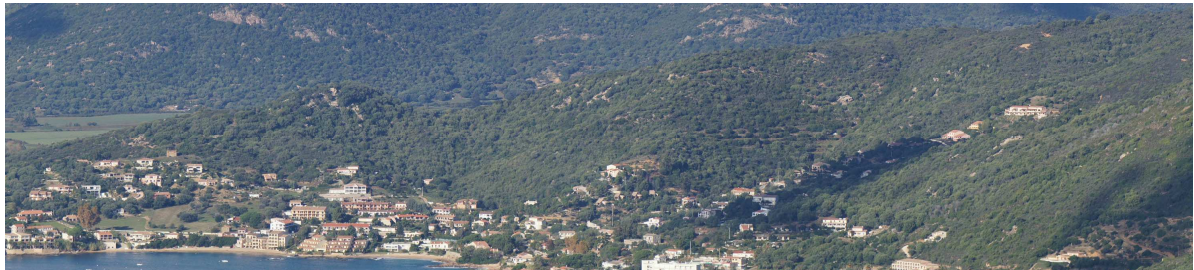


Corse-du-Sud

CASAGLIONE



➤ REGLEMENT DES ZONES

MODIFICATION simplifiée N°3

Arrêté municipal 03/05/2023

CONSULTATION DES PPA



PIECE	DEBAT PADD	APPROBATION	PRESCRIPTION MS3	MS3 APPROB
5	16/12/2015	09/03/2019	03/05/2023	00/00/2023



SOMMAIRE

ZONES URBAINES

ZONE UC
ZONE UV

ZONES A URBANISER

ZONE AU

ZONES AGRICOLES

ZONE A

ZONES NATURELLES

ZONE N
ZONE NG

LEXIQUE

LECTURE DU REGLEMENT

L'information selon laquelle il n'est pas prévu de disposition spécifique apparaît dans le règlement sous la mention "**sans objet**". Elle indique notamment au pétitionnaire, de façon implicite, que **seules les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent applicables**. Elle l'invite aussi à se reporter au statut législatif et réglementaire de la zone.

Par ailleurs, il faut comprendre que "Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé."

Le **CARACTERE DE LA ZONE** n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le **RAPPORT DE PRESENTATION** peut préciser la règle exposée dans le présent document.

REGLES DES ZONES

Section I

Nature de l'occupation des sols

- **Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Section II

Conditions de l'occupation des sols

- **Article 3** Accès et voiries
- **Article 4** Desserte par les réseaux
- **Article 5** Caractéristiques des terrains
- **Article 6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** Emprise maximale au sol
- **Article 10** Hauteur maximale des constructions
- **Article 11** Aspect extérieur des constructions
- **Article 12** Stationnement
- **Article 13** Espaces libres et plantations

Section III

Performance énergétique et environnementale

Infrastructures et réseaux de communication électronique

- **Article 15** Performance énergétique et environnementale
- **Article 16** Infrastructure et réseaux de communication électronique

REGLEMENT DES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE UV
ZONE UC

Sont classés en zone urbaine, les espaces géographiques déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONE UV

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone du village et sa zone d'extension immédiate, présentant une morphologie dense à diffuse.
Sa principale vocation est résidentielle.

Le secteur UVa délimite le centre ancien du village de Casaglione, caractérisé par la prédominance de maisons d'architecture traditionnelle ou qui présentent des caractéristiques architecturales spécifiques à conserver.

Source : Extrait du rapport de présentation

Note : le rapport de présentation contient des recommandations de la DRAC pour la préservation du bâti traditionnel et les travaux sur celui-ci.

SECTION I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UV-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et plus particulièrement :

- Les activités industrielles,
- Les commerces autres que ceux mentionnés à l'article 2.
- Les entrepôts
- Les bâtiments agricoles ou forestiers
- Les installations d'énergie renouvelable soumises à permis de construire.
- Les mobil-home

ARTICLE UV- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous condition, les occupations et utilisations des sols suivantes.

- **Les volumes annexes sont admis sous condition :**
 - un seul volume annexe par volume principal
 - une surface maximale de 20 m².
- **Toute construction** le long d'un ru ou d'un cours d'eau sous condition qu'elle soit implantée à une distance au moins égale à 15 m. au minimum des berges.
- **Les commerces et activités artisanales** compatibles avec le voisinage sous condition d'être intégrés dans des constructions d'habitat.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise **la reconstruction d'un bâtiment après sinistre** de même surface et sans changement de destination sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement. La nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un aléa naturel de mouvement de terrain ou d'inondation.

En outre, dans le secteur UVa s'ajoute les conditions suivantes :

- **la remise en état du bâti ancien**, éventuellement sa surélévation ou son extension, à condition de ne pas altérer son caractère d'origine (matériaux, percements des baies, etc. ...),
- **les constructions nouvelles et les volumes annexes** à condition que leurs aspect extérieur (volumétrie, matériaux, percements) s'intègre dans le site bâti environnant architectural,

SECTION II

Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UV- 3 ACCES ET VOIRIES

- 1) Sauf en UVa, les nouvelles voies auront une emprise maximale de 4,5 m. et une largeur maximale de chaussée de 4 m. En cas de réalisation d'un trottoir son emprise sera d'environ 80 cm.

- 2) Les voies nouvelles doivent tenir compte des voies existantes afin de poursuivre le maillage du secteur d'implantation.
- 3) Toute les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement aménagée aux caractéristiques DFCl.

L'aménagement de passages ou de voies d'accès sur les rus et cours d'eau peut être admis par hors PPRi et à titre exceptionnel, c'est-à-dire justifié par l'intérêt général et en absence de solution alternative dans le cadre d'une déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.

ARTICLE UV- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a- Eau Potable

Les constructions se raccordent au réseau d'eau public.

UVa : Les compteurs seront encastrés dans des niches autant que possible en façade secondaire, en mur de soutènement.

Les couvercles pour les regards et robinets sur réseaux en matériaux nobles et durables (ex : fonte).

b- Assainissement

En absence de réseau public d'eaux usées, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés selon le zonage d'assainissement et dispositions réglementaires en vigueur.

Pour rappel, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent respecter un retrait de 35 m. au moins par rapport au cours d'eau ou à défaut la réglementation en vigueur.

c- Eaux pluviales (cf. annexes du règlement)

L'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée.

Tout projet de construction doit prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales par la réalisation d'ouvrages suffisamment adaptés.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet.

Si le dispositif est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Ces aménagements ne doivent pas occasionner des phénomènes d'érosion ponctuels sur le site récepteur même situé en dehors de l'unité foncière aménagée.

d- Bornes incendies

Pour toutes les nouvelles voies et accès, une borne incendie sera positionnée à moins de 100 m. des constructions.

e- Electricité, éclairage et téléphone

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine privé devront être réalisés en souterrain.

Cette disposition s'applique aussi sur le domaine public, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

L'éclairage extérieur nouveau ou rénové fera appel à des dispositifs basses consommation avec des régulateurs (horloge) pour baisser les consommations et la pollution lumineuse.

ARTICLE UV-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

De manière générale en UV, les nouvelles constructions sont implantées à 4 m. de toutes les voies.

Bâtiments publics : sans objet vis-à-vis de toutes les voies et tous les espaces publics.

En zone UVa : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul, sauf indication contraire inscrite au plan.

Cas particulier :

>> sauf indications particulières au plan.

>> Lorsque la parcelle est concernée par deux voies, ces distances sont divisées par deux.

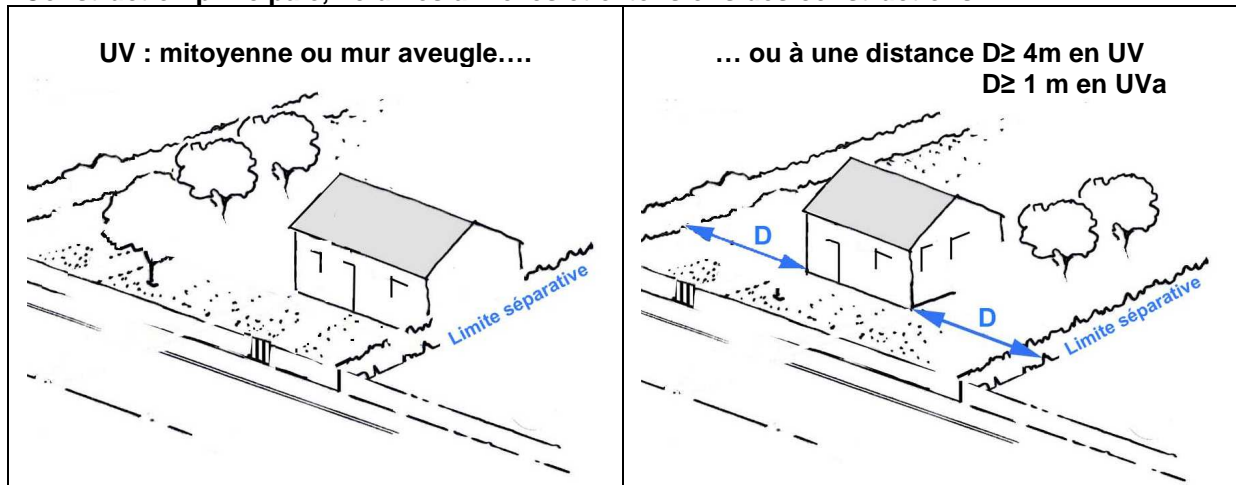
Les extensions s'implantent à une distance égale à celle de la construction initiale.

Autres dispositions particulières :

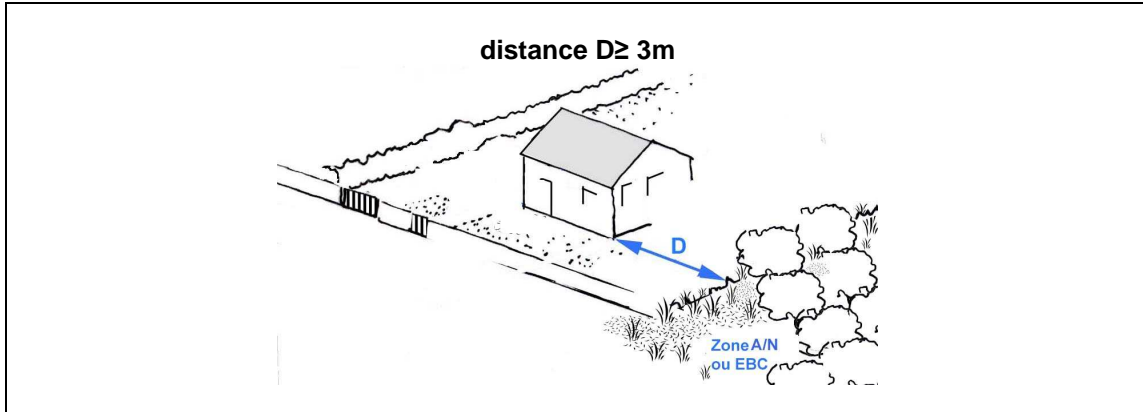
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de l'emprise de la voie.

ARTICLE UV – 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Construction principale, volumes annexes et extensions des constructions



Cas particulier - Distance par rapport aux zones A/N ou aux EBC (toutes constructions)



>> sauf indications particulières au plan

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

Sans objet

Cas particulier : Le plan indique des aires aedificandi.

ARTICLE UV – 9 EMPRISE MAXIMALE AU SOL

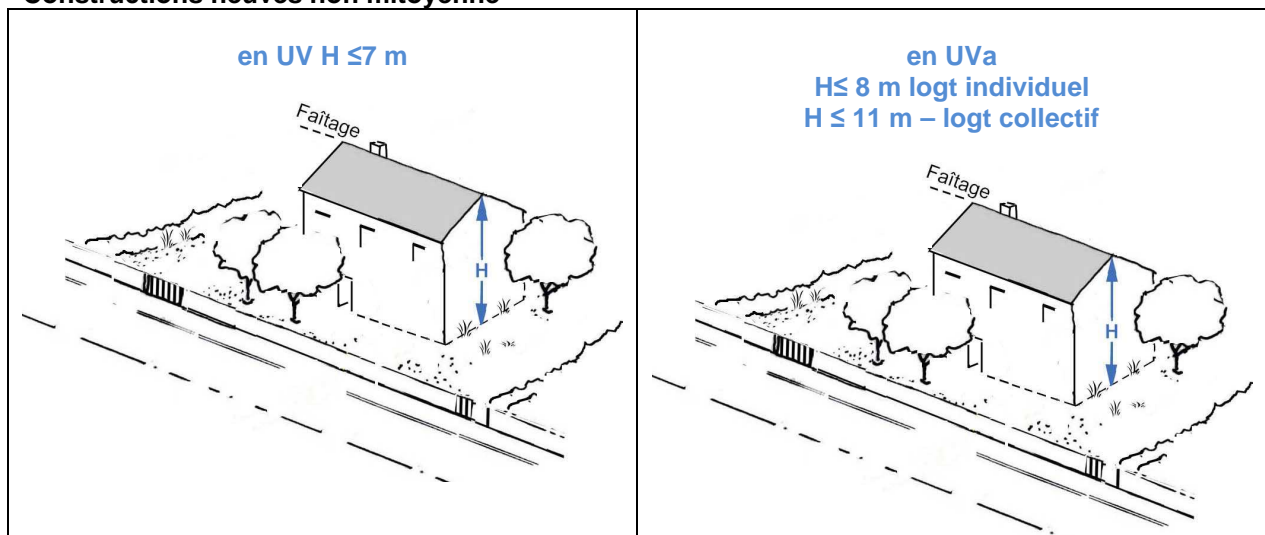
Sans objet

Cas particulier : Le plan indique des aires aedificandi.

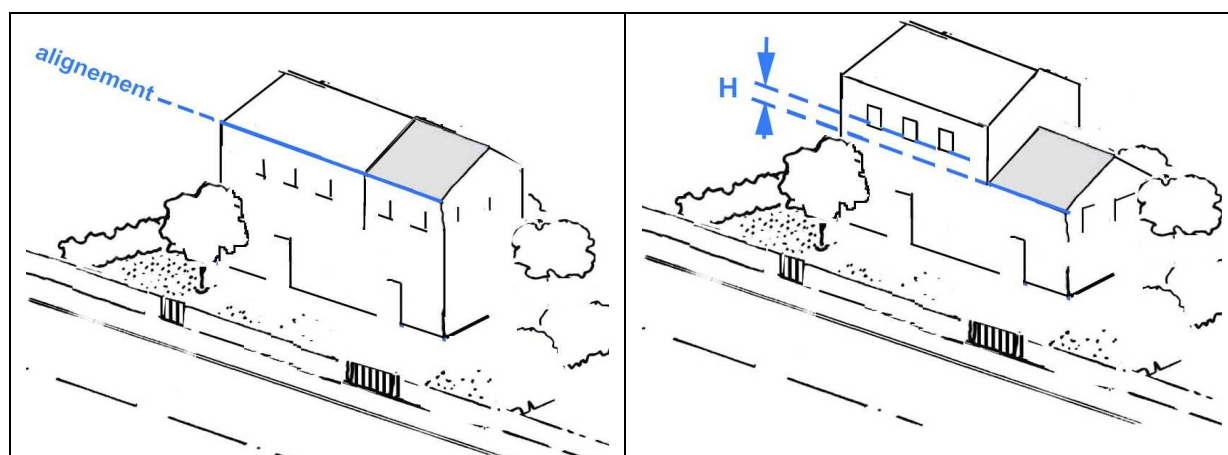
ARTICLE UV – 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

H : hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel côté aval avant travaux jusqu'au faîtage.

Constructions neuves non mitoyenne



<p>Cas 1 : Alignement des faitages ou en dessous</p>	<p>Cas 2 : H au dessous du faitage H = au moins 1 m.</p>
---	---



Constructions neuves mitoyennes ou rehaussement

Parcelle 99 : hauteur maximale de 5 m.

ARTICLE UV – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Prescriptions réglementaires :

• 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions

De manière générale, sont interdits

En UVa : les enrochements

En UV : Les enrochements supérieurs à 2 m. de hauteur ; ils sont implantés à au moins 4 m ; des limites séparatives.

Pour les équipements et constructions publics : Ces règles ne s'appliquent pas pour les projets de constructions publiques.

Dans tous les cas, les constructions, par leur volumétrie et leurs implantations, doivent s'adapter au relief, pour éviter les terrassements excessifs et les excavations. Les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles.

Sur les terrains en pentes, les constructions sont adossées au terrain.

2 – Style des constructions

Les volumes annexes seront de même style que la construction principale sauf en cas d'impossibilité pour les volumes enterrés ou semi-enterrés.

Les chalets bois sont autorisés sauf en Uva.

Sont interdits :

Les pastiches de construction régionale dont les chalets dits "savoyards".

• 3- Volumes

La construction doit être simple et franche, en façade comme en toiture, dans l'esprit des constructions anciennes du village du secteur UVa.

• 4- Toitures

Elles seront réalisées en tuile ronde vieillie, à l'exclusion des colorations vives.

Les toitures seront à deux (UVa et UV) ou quatre pentes (UV),

Une corniche doit être prévue, d'un dessin simple.

Les toits terrasses sont uniquement admis pour les volumes enterrés ou semi-enterrés.

Cas particuliers :

Dans les aires aedificandi indiquées au plan les constructions ont des toitures à deux pentes uniquement. L'orientation générale du faîtage de la toiture est précisée.

• 5- Façades

Sont interdits

- l'échantillonnage de baies disparates.
- de traiter certaines façades en pierre apparente et d'autres en maçonnerie enduite.

En secteur UVa pour les constructions traditionnelles existantes, les percements des murs, doivent être réalisés de sorte à ce que les pleins l'emportent sur les vides, et les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les façades doivent être d'un seul aplomb et la volumétrie reste simple.

• 6- Maçonnerie en pierre apparente et enduite

Maçonnerie en pierres : rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.

Maçonnerie enduite : tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, devront être enduits. Les enduits seront colorés de préférence dans la masse, en plein accord de coloration avec la maçonnerie en pierre en zone UVa.

• 7- Coloration

Pour les enduits :

Elle devra rester dans la gamme de coloration des constructions anciennes du village en secteur UVa (les colorations de tufs et roches avoisinantes).

Sont uniquement admises les teintes suivantes : - blanc cassé, coquille d'œuf, beige clairs

Pour les menuiseries :

Ne sont admises que les couleurs suivantes :

- teintes naturelles du bois,
- les verts,
- gris
- blanc – blanc cassé

• 8- Matériaux

Nouvelles constructions

L'apparence extérieure des constructions doit être identique ou similaire des constructions du village.

Bâti ancien dans le village (secteur UVa) :

Les matériaux des menuiseries d'origine sont conservés ou reproduits.

• 9- Fermetures en façade

Sont interdits uniquement en UVa :

- Les volets roulants
- En cas de pose de volets roulants sauf sur l'habitat ancien traditionnel où ils sont interdits, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou dans le cas de constructions neuves, former un linteau intégré à la maçonnerie.

Construction nouvelle : de style identique sur l'ensemble de la construction.

Restauration – rénovation- extension :

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

Sur l'habitat ancien traditionnel :

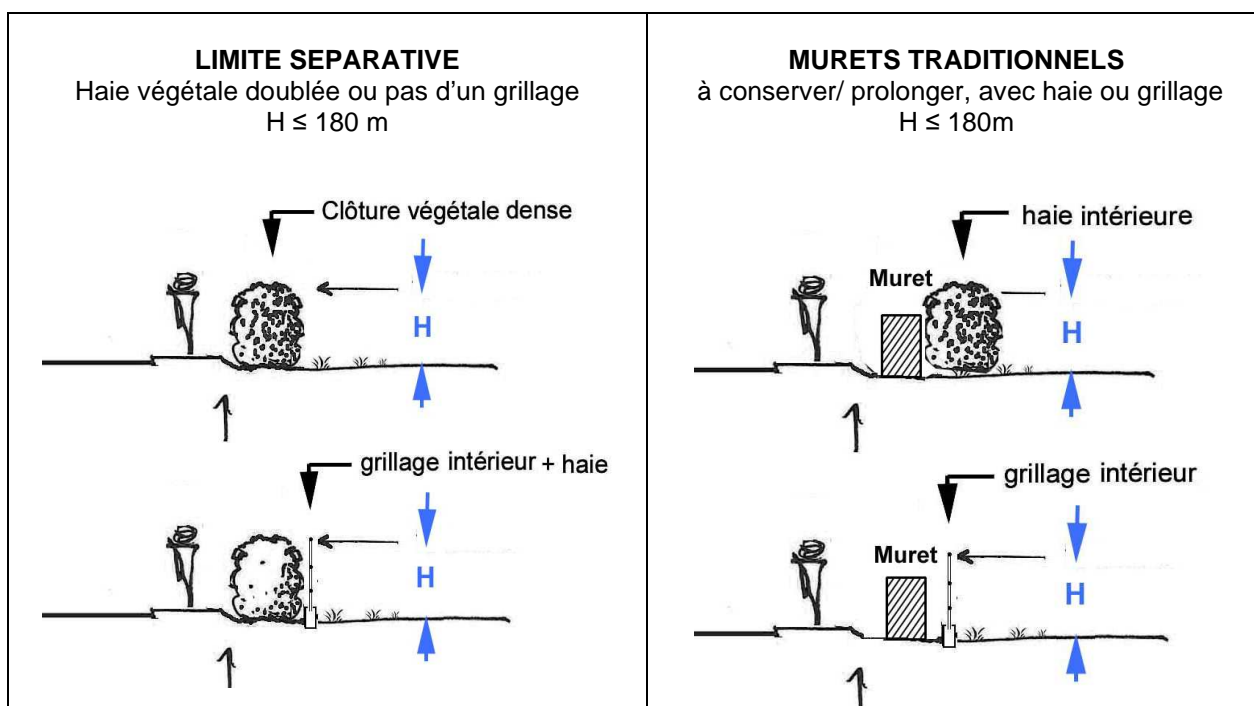
- conserver les volets traditionnels qui peuvent l'être. Les volets devant être remplacés seront identiques ou similaires.
- les volets seront posés au nu extérieur de la façade.

• 10 - Clôtures sur voie publique et clôtures privées.

Rappel :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.



Les clôtures sur voie publique

Elles doivent être faites de murs en maçonnerie de pierre locale apparente, d'une hauteur maximale de 80 cm, accompagnés éventuellement d'une haie. A défaut de pierre locale les murs peuvent être faits en maçonnerie enduite, d'une épaisseur d'environ 40 centimètres, avec ou sans couronnement. Des hauteurs et des épaisseurs différentes sont admises en cas de prolongement d'un muret existant.

Les clôtures en limite séparative

UV : Haie végétale doublée avec ou sans grillage inséré : $H \leq 1,80$ m

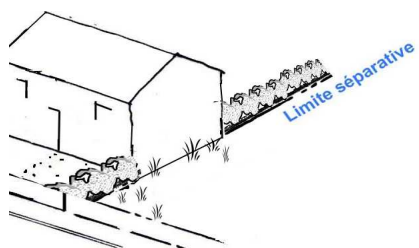
UVa :

Haie végétale doublée avec ou sans grillage inséré : $H \leq 1,80$ m

ou

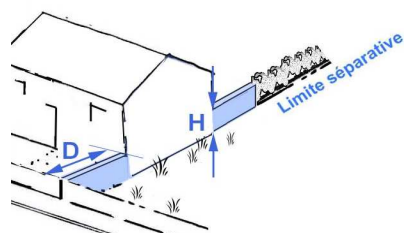
Muret pierre locale uniquement

Cas particulier – en cas de constructions mitoyennes en limites séparatives

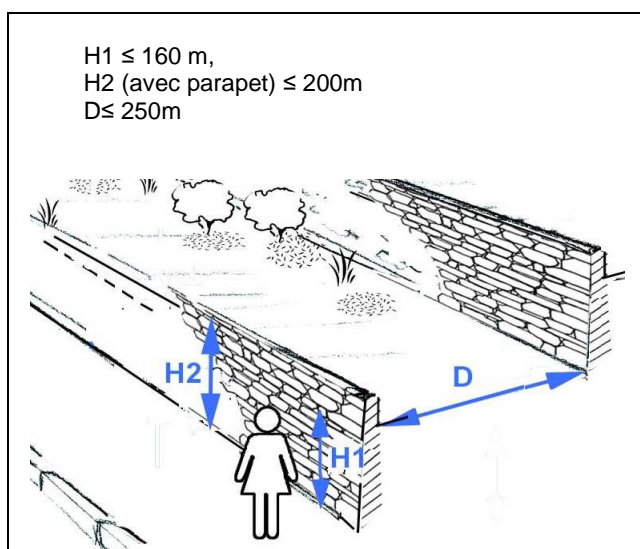


Clôture végétale ou ...

Clôture maçonnée en appui de la construction $D \leq 3 \text{ m}$ et $H \leq 1,80 \text{ m}$



• 11 – Murs de soutènement



ASPECT GENERAL

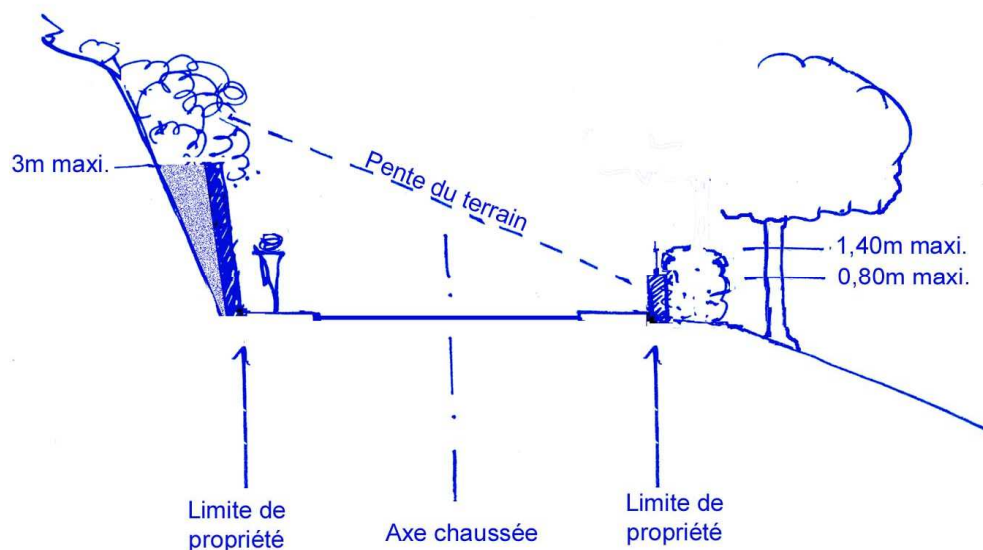
Parement en pierres locales, ou enduit projeté, lissé, teinté dans la masse

Leur intégration au site est indispensable avec un parement en pierres locales de granite ou de l'enduit projeté, lissé, teinté dans la masse. Ils pourront être masqués par une haie vive.

Les clôtures disposent d'au moins deux passages destinées à la petite faune (hérisson, tortues) dans le mur bahut ou la clôture souple.

Cas particulier :

Murs de soutènement sur les terrains en pentes bordant la RD



En amont, la végétation masque le talus et habille l'arase du mur

En aval, une clôture basse laisse libres les vues lointaines

• 12- Extensions de bâtiments, adjonctions

Elles devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction d'origine : géométrie, volumétrie, teintes et matériaux sauf dans le cas d'un parti architectural fort qui justifie des variations de ces aspects.

Elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades, toiture), et ne pas donner l'impression d'ajouts collés au bâtiment.

La fermeture vitrée des loggias doit être en retrait de l'aplomb de la façade d'au moins 2,5 mètres.

Les balcons doivent être de facture légère (plancher saillant uniquement).

Des corniches accompagneront les égouts de toiture.

ARTICLE UV – 12 STATIONNEMENT

a- Les emplacements – modalités d'application

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

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement sur la propriété (extérieures et/ou garage). Cette obligation ne s'applique pas au secteur UVa.

Les revêtements des aires de stationnement sont perméables.

b- Les zones de manœuvre

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

ARTICLE UV– 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : s'applique dans la zone l'obligation légale de débroussaillage et l'application de l'arrêté du 3/12/2012

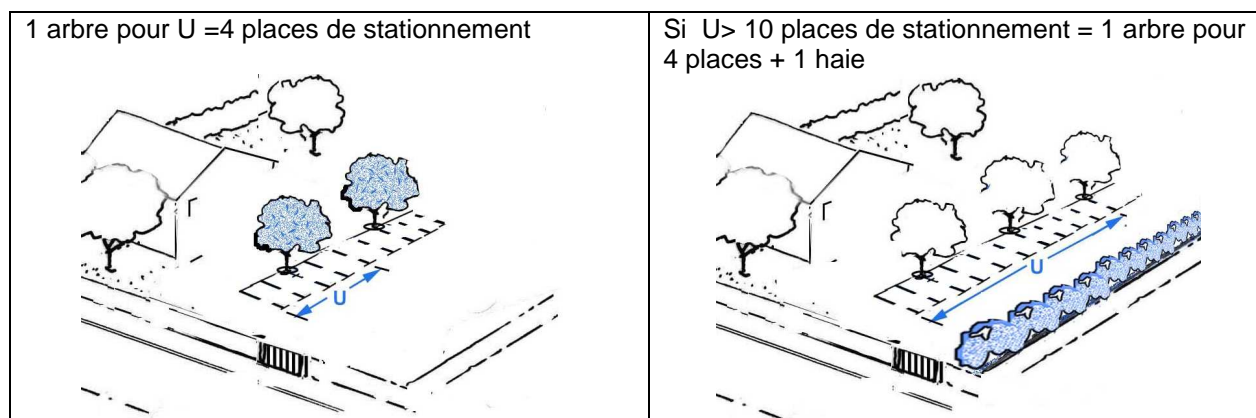
Parcelle 99 : les oliviers doivent être conservés.

La végétation arborescente du terrain devra être obligatoirement maintenue autour de la construction. Les arbres âgés, d'un diamètre d'au moins 50 centimètres, doivent être conservés.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre à haute tige d'une essence locale d'une hauteur minimale de 2 m. et de 20 cm de diamètre.

Les projets comportant plusieurs volumes principaux doivent réserver au cœur de l'opération un ou des espaces libres communs, à usage de détente, de jeux ou de repos. Ces espaces, représentant au moins 10% de la superficie de l'opération, doivent être plantés d'arbres, et totalement indépendants des espaces de stationnement.

Pour les clôtures végétales, elles seront d'essences mixtes; y sont interdits le cyprès, le thuya, les lauriers et toutes essences fortement inflammables.



Sont interdites : la plantation d'espèces dites "envahissantes" dont la liste figure dans le rapport de présentation.

SECTION III Performance énergétique et environnementale Infrastructures et réseaux de communication électronique

ARTICLE UV – 14 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : La pose de panneaux doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Sur un bâtiment existant, elle entraîne la modification de l'aspect extérieur de la construction et doit, à ce titre, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Dans le cadre d'un permis de construire, les panneaux seront intégrés à la demande d'autorisation

Caractéristiques :

- Encadrement teinte sombre ou celle des matériaux de la toiture
- Verre granité ou traité anti-reflets
- Finition lissée
- Teintes sombres

Assemblage

- Au plus près de la gouttière
- Assemblage horizontal







Habitation existante :

La localisation privilégiée sera en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration et si les autres options ont été écartées : pose au sol ou installation sur un élément d'architecture annexe ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour les toits-terrasses, l'inclinaison des panneaux est choisie de sorte à ne pas dépasser le niveau de l'acrotère. L'absence de reflets sera recherchée. Pour une installation sur d'autres parties du volume, ils doivent participer à un projet global d'architecture.

Construction neuve : L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière. S'ils sont posés sur une toiture à pans, ils sont encastrés ; sinon, ils suivent les mêmes règles que pour les constructions existantes.

Les insertions sont les suivantes :

OUI		NON	
<p>Se développer d'un bord à l'autre de la toiture, permet une homogénéité de matériaux en faisant ressortir la partie tuiles comme une toiture intacte.</p>		<p>Installés au milieu de la toiture comme un tableau encadré ou sans tenir compte des façades et des décrochés de toiture, les panneaux s'intègrent avec difficulté dans le paysage.</p>	
<p>Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau de couverture et couvrir un pan total de la toiture.</p>		<p>Les toitures 4 pentes, en plus du fait qu'elles ne correspondent que très peu aux registres des toitures locales et rendent difficiles les extensions, sont particulièrement inadaptées à l'installation de panneaux.</p>	
<p>Pour les rendre moins visibles, ils peuvent être positionnés sur une partie de bâtiment plus basse, une annexe ou même au sol.</p>		<p>Les formes non homogènes pour éviter les cheminées, fenêtres de toit et tout autre élément technique, semblent relever d'une conception aléatoire.</p>	

Bâtiments contemporains – industriel – commerciaux –(hors construction comportant de l'habitat)

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériau actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique

Ombrière de parking

Ces dispositions sont valables pour les habitations individuelles, collectives et les activités professionnelles.

Les ombrières participent à la conception qualitative de l'espace urbain dans lequel elles s'insèrent en ayant recours à des matériaux comme le bois ou en faisant usage de matériaux présents dans la construction principale (dont la couleur des revêtements).



Exemples d'ombrières collectives ou individuelles conciliant l'intégration esthétique des ombrières.

Interdits :

- Les éoliennes de toutes dimensions.
- Les chauffe-eaux sur les toitures du volume principal ou visible depuis l'espace public.

ARTICLE UV – 15 INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Sont classés en zone urbaine, les espaces géographiques déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone urbaine de Tiuccia qui couvre la station balnéaire et son aire d'extension : elle se caractérise par une morphologie de densités variées, de moyennes à fortes selon les quartiers.

La zone à trois vocations principales : résidentielle, commerciale et touristique.

Plusieurs secteurs et sous-secteurs caractérisent la zone :

- "m" délimite la partie de la zone située entre la route départementale et la mer où la constructibilité est soumise à condition.
- "d" délimite le secteur central le long de la RD81 de Tiuccia de densité plus importante de vocation mixte (commerces, services, services et équipements publics, habitat dense...)

Le secteur soumis à l'OAP est indiqué au plan.

SECTION I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UC-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols incompatibles avec la vocation principale de la zone et plus particulièrement :

- Les activités industrielles,
- Les constructions agricoles ou forestières
- Les entrepôts
- Le commerce de gros
- Les mobil-home
- Les installations d'énergie renouvelable soumises à permis de construire

En outre

En "m" sont interdits :

- Les commerces et activités de services
- toute surélévation de l'existant.

En "d" sont interdits :

- Les activités artisanales incompatibles avec la vocation résidentielle (nuisances bruits, odeurs, trafic) et incompatibles avec la qualité paysagère de la traversée urbaine.
- Les maisons individuelles non groupée dans le secteur de l'OAP.

ARTICLE UC- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sur la zone, sous conditions, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- **Les commerces sous condition**
 - d'être intégrés dans les constructions d'habitat
 - de ne pas dépasser une surface de plancher de 250 m²
- **Les bureaux** à conditions d'être intégrés dans des ensembles de logements.
- **Les améliorations et extensions des installations classées existantes soumises à déclaration** sont autorisées sous conditions :
 - de réduire les nuisances qu'elles produisent
 - de ne pas produire de risque vis-à-vis du voisinage
 - de ne pas nécessiter un renforcement des réseaux ou des équipements publics au moment de son ouverture et de son fonctionnement normal (voies, eau, assainissement...)
- **Les activités artisanales** sous condition
 - que leur installation ne génère pas de nuisances olfactives, sonores ou d'inconvénients incompatibles avec le voisinage
 - que les infrastructures existantes ou envisagées (voiries, équipements publics) soient en mesure de supporter les besoins de leur fonctionnement à leur ouverture et à terme.
 - Que la surface des locaux ne dépasse pas 200 m²
- **Les aires de jeux ou de sports**
 - sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise **la reconstruction d'un bâtiment après sinistre** de même surface et sans changement de destination sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement. La nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un aléa naturel de mouvement de terrain ou d'inondation.

Dans le secteur UCm sont admis sous conditions :

- un seul volume principal, un seul volume non habitable dans les limites de la parcelle au moment de l'approbation de la révision 1 du P.L.U.
- d'une surface de plancher maximale de 200 m².
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher initial et en une seule fois.
- En outre : En amont-sud de la résidence Le Cinarca (entrée Ajaccio), les constructions et utilisations des sols ne doivent pas fermer la vue sur la baie.

Dans le secteur hachuré du périmètre OAP sont admis toutes les occupations autorisées sous les conditions suivantes :

- 50% de la surface de plancher est destiné à du logement collectif
- 20% des logements sont prévus dans le cadre d'un projet en primo accession
- 30% des rez-de-chaussée des logements collectifs sont destinés aux petits commerces, au bureau



Périmètre OAP et sous périmètre

SECTION II Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UC- 3 ACCES ET VOIRIES

a. Accès

- 1) Les lotissements et les ensembles de constructions doivent avoir un seul accès direct sur une voie ouverte au public, classée ou à classer dans la voirie communale.

- 2) L'accès direct sur la RD81 n'est pas autorisé s'il existe une autre voie publique le long de la parcelle.

b. Voiries

Les nouvelles voies auront une emprise maximale de 5 m. et une chaussée de 4 m ; d'une hauteur libre supérieure à 4 m. et une pente moyenne maximale de 15%. Toutes les voies en impasse doivent aménager une aire de retournement aux normes DFCI.

Le trottoir aura une emprise d'environ 0,80 m.

Des emprises inférieures sont autorisées pour les voies en sens unique mais doivent permettre le passage des engins de secours et leur retournement en cas d'impasse...

L'aménagement de passages ou de voies d'accès sur les rus et cours d'eau peut être admis par hors PPRi et à titre exceptionnel, c'est-à-dire justifié par l'intérêt général et en absence de solution alternative dans le cadre d'une déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.

ARTICLE UC- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a- Eau Potable

Les constructions se raccordent au réseau d'eau public.

b- Assainissement

Pour rappel, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent respecter un retrait de 35 m. au moins par rapport au cours d'eau ou à défaut la réglementation en vigueur.

c- Eaux pluviales

Rappel :

Sont interdits : Le rejet direct sur les voies publiques ou privées.

L'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée.

Les eaux pluviales des parcelles situées en amont de la RD81 doivent être infiltrées sur les parcelles et ne doivent pas s'évacuer sur les parcelles situées en aval de la RD81.

Tout projet de construction doit prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales par la réalisation d'ouvrages suffisamment adaptés.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet.

Si le dispositif est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

d- Bornes incendies

Pour toutes les nouvelles voies et accès, une borne incendie sera positionnée à moins de 200 m. des constructions.

e- Electricité, éclairage et téléphone

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine privé devront être réalisés en souterrain.

Pour les nouvelles constructions, les branchements et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

L'éclairage extérieur nouveau ou rénové fera appel à des dispositifs basses consommation avec des régulateurs (horloge) pour baisser les consommations et la pollution lumineuse.

ARTICLE UC-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

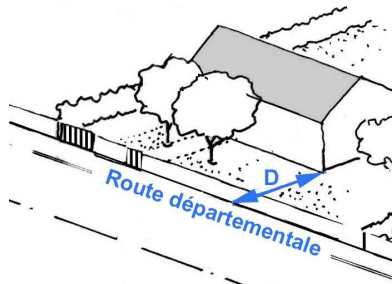
Sans objet

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

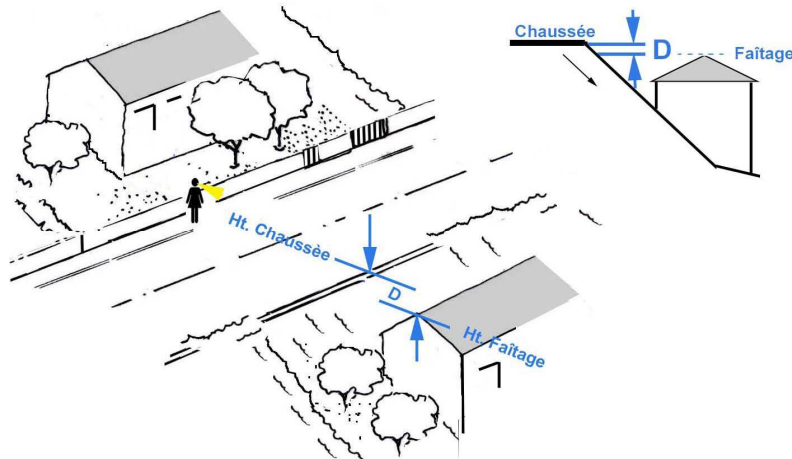
Bâtiments publics : sans objet vis-à-vis de toutes les voies et tous les espaces publics.

Route départementale :

- en amont de la RD 81 - A une distance $D \geq 4$ m



- en aval de la RD81 – en amont de la résidence la Cinarca –sud- secteur "m" : l'implantation se fait à une distance qui permet d'établir le faitage de la construction sous le niveau de la chaussée.



Autres voies publiques et emprises des emplacements réservés :

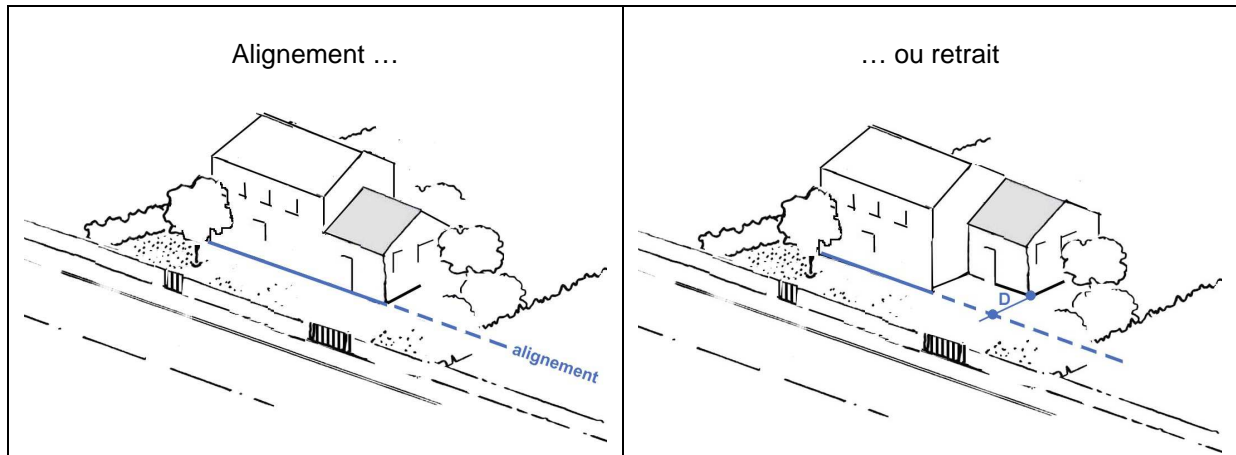
- à au moins 4 m à partir de l'emprise des autres voies publique et de l'emprise des emplacements réservés destinés à l'élargissement des voies ou à leur création.

Voies privées :

Secteur UCd : - à l'alignement ou à une distance comprise entre 2 et 4 m.

Autres : sans objet

Extension des constructions existantes – dans tous les cas



Autres dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de l'emprise de la voie.

ARTICLE UC – 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres, sauf lorsqu'elles peuvent s'appuyer contre une construction existante déjà implantée en limite séparative, ou en cas de mitoyenneté.

Les piscines s'implantent à au moins 5 m. des limites séparatives.

Ces dispositions s'appliquent à toute construction pas aux murs de clôture en maçonnerie.

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

Sans objet

ARTICLE UC– 9 EMPRISE AU SOL

Dans le secteur "d" – parcelles concernées par l'OAP : 50 % au moins

En cas de :

- logements sociaux sur au moins 25% du programme ou
- primo-accession sur au moins 30% du programme

→ une emprise supplémentaire de 10% est admise.

ARTICLE UC – 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UC (sauf dans les secteurs) : R+1

En UCd : en cas de **logements collectifs, les bâtiments publics et les hébergements hôteliers**, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 avec une limite fixée au faîtiage à 9 m.

Pour les autres constructions : la hauteur absolue ne pourra excéder deux niveaux (R+1) sauf en cas de garages souterrains ou un demi-niveau supplémentaire est admis.

Dans les secteurs "m", la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée sauf en cas de reconstructions où la hauteur initiale est conservée.

Les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.

ARTICLE UC – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation et adaptation au sol des constructions

Sont interdits :

Les enrochements supérieurs à 2 m. de hauteur ; ils sont implantés à au moins 4 m ; des limites séparatives et des voies. .

Pour les équipements et constructions publics : *Ces règles ne s'appliquent pas pour les projets de constructions publiques.*

Dans tous les cas, les constructions, par leur volumétrie et leurs implantations, doivent s'adapter au relief, pour éviter les terrassements excessifs et les excavations.

Les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles.

De manière générale, déblais et remblais hors bâti seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives sans dépasser des talus de plus de 2m de haut ;

Les excavations visibles doivent être dissimulées soit par le bâti, soit par une végétation arborée.

2 – Style des constructions

Sont interdits de manière générale :

Les pastiches de construction régionale dont les chalets dit "savoyards".

● 3 - Toitures

En cas de toitures-terrasses, les matériaux de recouvrements sont les suivants :

- Gravrillons de teintes moyennes ou claires mais pas blanche.
- Végétalisés

Pour rappel, les matériaux réfléchissants sont strictement interdits.

● 4 - Façades et ouvertures

sans objet

● 5- Menuiseries

Constructions : style identique sur l'ensemble de la construction.

De manière générale, en cas de pose de volets roulants, sauf sur l'habitat ancien traditionnel où ils sont interdits, ils doivent être intégrés dans la maçonnerie.

● 6 - Colorations

Elles concernent les façades des constructions, les soubassements, les murs de clôtures et les murs de soutènement enduits.

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du hameau ou des teintes des constructions avoisinantes.

Sont interdites

- Les façades de teintes trop vives (jaunes, roses...).
- les teintes vives
- les teintes trop vives pour les menuiseries

• 7 - Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

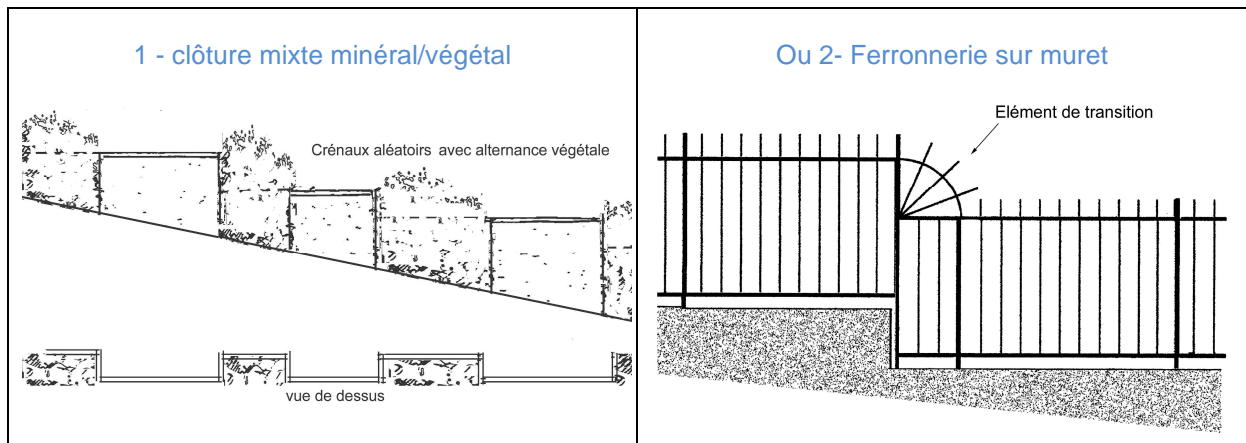
Rappel :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.
Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Voies publiques

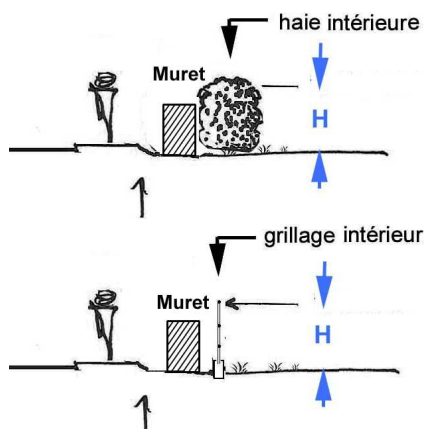
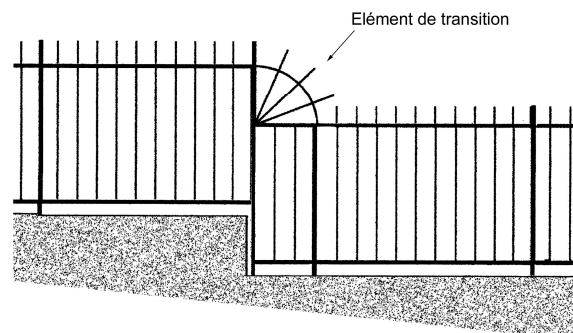
En amont RD81 et routes communales :

- 1 - hauteur maximale des maçonneries 150 cm. ou 2- mur bahut : 80 cm / l'ensemble 180 cm



En aval :

Ferronnerie sur muret



OU

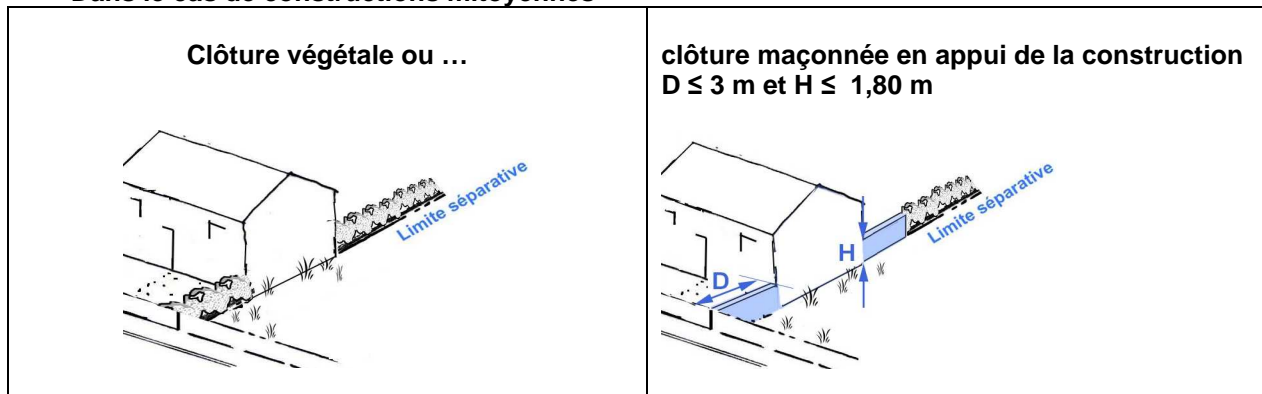
Hauteur maximale : 80 cm.

Voies privées :



Haie végétale avec ou sans grillage inséré. Hauteur maximale : 180 cm.
Des parties maçonnées sont admises pour l'installation du portail.

Dans le cas de constructions mitoyennes



• 8 – Murs de soutènement

Leur intégration au site est indispensable avec un parement en pierres locales de granite brun ou de l'enduit projeté, lissé, teinté dans la masse. Ils seront masqués par une haie vive ou des plantes grimpantes. Ils auront une hauteur maximale de 180 cm. du point le plus bas par rapport au sol naturel et ne pas dépasser 240 cm hors tout avec un parapet ou une rambarde.

Lorsque le dénivelé est important, le soutènement sera par l'aménagement de mur en terrasses successives d'une hauteur maximale de 150 cm.

Les clôtures disposent d'au moins deux passages destinées à la petite faune (hérisson, tortues) dans le mur bahut ou la clôture souple.

En "m" : pierres locales uniquement

• 9- Extensions de bâtiments, adjonctions

Elles devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction d'origine : géométrie, volumétrie, teintes et matériaux sauf dans le cas d'un parti architectural fort qui justifie des variations de ces aspects.

Les loggias : il est interdit de fermer les loggias par des vitrages placés au nu de la façade. Ces vitrages doivent être placés à au moins 2,50 mètres en arrière du nu de la façade.

ARTICLE UC – 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (même des "deux roues") doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement doit être en adéquation avec la nature de l'activité en incluant les besoins pour le personnel.

Pour les logements collectifs, le stationnement en sous-sol est autorisé.

Les emplacements :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement sur la propriété et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaires au-delà de 150 m² ; 1 place pour les studios ;
- **pour les constructions à usage de bureaux** : une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher
- **pour les commerces** : 1 place pour 25 m² de surface commerciale

b- Les zones de manœuvre

Elles seront indépendantes des voies de circulation.

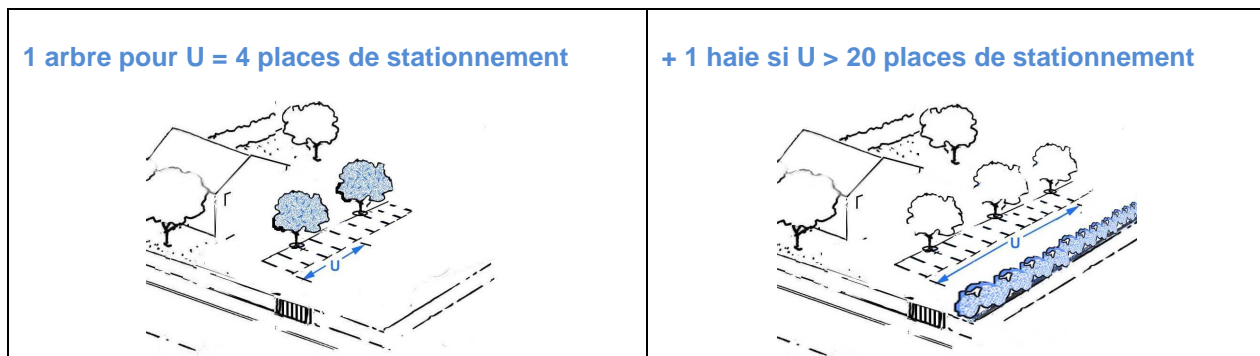
ARTICLE UC – 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : s'applique dans la zone l'obligation légale de débroussaillage et l'application de l'arrêté du 3/12/2012

a- Les aires de stationnement

Les revêtements des aires de stationnement seront perméables

Les aires de stationnements devront être plantées :



b- les plantations

La végétation arborescente du terrain devra être obligatoirement maintenue autour de la construction. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre à haute tige d'une essence locale d'une hauteur minimale de 2 m. et de 15 cm de diamètre.

25% de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être réservé en espace libre planté.

Sont interdites : la plantation d'espèces dites "envahissantes" dont la liste figure dans le rapport de présentation.

Pour les clôtures végétales, elles seront d'essences mixtes ; y sont interdits le cyprès, le thuya, les lauriers et toutes essences fortement inflammables.

SECTION III

Performance énergétique et environnementale

Infrastructures et réseaux de communication électronique

ARTICLE UC– 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

Rappel : La pose de panneaux doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Sur un bâtiment existant, elle entraîne la modification de l'aspect extérieur de la construction et doit, à ce titre, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Dans le cadre d'un permis de construire, les panneaux seront intégrés à la demande d'autorisation

Caractéristiques :

- Encadrement teinte sombre ou celle des matériaux de la toiture
- Verre granité ou traité anti-reflets
- Finition lissée
- Teintes sombres

Assemblage

- Au plus près de la gouttière
- Assemblage horizontal

Habitation existante :

La localisation privilégiée sera en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration et si les autres options ont été écartées : pose au sol ou installation sur un élément d'architecture annexe ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour les toits-terrasses, l'inclinaison des panneaux est choisie de sorte à ne pas dépasser le niveau de l'acrotère. L'absence de reflets sera recherchée. Pour une installation sur d'autres parties du volume, ils doivent participer à un projet global d'architecture.

Construction neuve : L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière. S'ils sont posés sur une toiture à pans, ils sont encastrés ; sinon, ils suivent les mêmes règles que pour les constructions existantes.

Les insertions sont les suivantes :

OUI

Se développer d'un bord à l'autre de la toiture, permet une homogénéité de matériaux en faisant ressortir la partie tuiles comme une toiture intacte.



Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau de couverture et couvrir un pan total de la toiture.



Pour les rendre moins visibles, ils peuvent être positionnés sur une partie de bâtiment plus basse, une annexe ou même au sol.



NON

Installés au milieu de la toiture comme un tableau encadré ou sans tenir compte des façades et des décrochés de toiture, les panneaux s'intègrent avec difficulté dans le paysage.



Les toitures 4 pentes, en plus du fait qu'elles ne correspondent que très peu aux registres des toitures locales et rendent difficiles les extensions, sont particulièrement inadaptées à l'installation de panneaux.



Les formes non homogènes pour éviter les cheminées, fenêtres de toit et tout autre élément technique, semblent relever d'une conception aléatoire.



Bâtiments contemporains – industriel – commerciaux –(hors construction comportant de l'habitat)

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériau actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique

Ombrière de parking

Ces dispositions sont valables pour les habitations individuelles, collectives et les activités professionnelles.

Les ombrières participent à la conception qualitative de l'espace urbain dans lequel elles s'insèrent en ayant recours à des matériaux comme le bois ou en faisant usage de matériaux présents dans la construction principale (dont la couleur des revêtements).

ARTICLE UC– 16 INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet

REGLEMENT DES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE A URBANISER

ZONE AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est déterminée par la capacité des réseaux à desservir le projet faisant l'objet de la demande.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Dans le secteur AUa, correspondant à la résidence St Vincent, l'achèvement des travaux est une condition préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

Les secteurs :

- "g" fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- "a" secteur de St Vincent qui fait l'objet d'un programme de travaux sur l'ensemble des réseaux avant ouverture à l'urbanisation. voirie, réseau d'assainissement, réseau d'eau, borne incendie, électricité

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et plus particulièrement :

- Les activités artisanales
- Les activités industrielles
- Les commerces
- Les entrepôts
- Les constructions agricoles ou forestières
- Les mobil-home
- Les installations d'énergie renouvelable soumises à permis de construire

ARTICLE AU- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous condition, les occupations et utilisations des sols suivantes :

→ De manière générale :

- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise **la reconstruction d'un bâtiment après sinistre** de même surface et sans changement de destination sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement. La nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un aléa naturel de mouvement de terrain ou d'inondation.
- **Les activités de services et de bureau** à condition d'être insérées dans les ensembles de logements.
- **Les volumes annexes non habitables** sous condition de ne pas dépasser 25 m² et d'un seul volume par volume principal.

→ De manière particulière :

- dans le secteur AUa, l'ensemble des réseaux doit être suffisamment calibré et opérationnel ; il est à la charge des propriétaires : voirie, réseau d'assainissement, réseau d'eau, borne incendie, électricité au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme
- dans le secteur AUg, le projet prévoit au moins 10 logements, dont 20% des constructions sont proposées en primo-accession.
- Dans le secteur AU du village concerné par l'OAP, sont admis les occupations et utilisations des sols sous conditions :
 - 20% des logements sont prévus dans le cadre d'un projet en primo-accession
 - Les logements individuels sont groupés et/ou mitoyens



SECTION II Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AU- 3 ACCES ET VOIRIES

a- Accès et voies :

- 1) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde.
- 2) Les nouvelles voies auront une emprise maximale de 5 m. et une chaussée de 4,5 m ; d'une hauteur libre supérieure à 4 m. et une pente moyenne maximale de 15%. Toutes les voies en impasse doivent aménager une aire de retournement aux normes DFCI.

Le trottoir aura une emprise d'environ 0,80 m ; il peut être remplacé par un cheminement piéton indépendant dans la zone.

Des emprises inférieures sont autorisées pour les voies en sens unique mais doivent permettre le passage des engins de secours et leur retournement en cas d'impasse...

L'aménagement de passages ou de voies d'accès sur les rus et cours d'eau peut être admis par hors PPRi et à titre exceptionnel, c'est-à-dire justifié par l'intérêt général et en absence de solution alternative dans le cadre d'une déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.

- 3) Les voies internes sont dans la continuité du maillage urbain existant ; sauf impossibilité technique (pentes) ou impact paysager trop important les voies sans issues sont interdites. En cas de voies sans issue, une aire de retournement aux normes DFCI est obligatoire.

ARTICLE AU- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a- Eau Potable

Les constructions se raccordent au réseau d'eau public.

b- Assainissement

AU : en absence de réseau public d'eaux usées, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés selon le zonage d'assainissement et dispositions réglementaires en vigueur.

AUg : Toutes les constructions et installations nouvelles produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

c- Eaux pluviales

L'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée.

Tout projet de construction doit prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales par la réalisation d'ouvrages suffisamment adaptés.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet.

Si le dispositif est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

d- Electricité, éclairage et téléphone

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine privé devront être réalisés en souterrain.

Cette disposition s'applique aussi sur le domaine public, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

L'éclairage extérieur nouveau ou rénové fera appel à des dispositifs basses consommation avec des régulateurs (horloge) pour baisser les consommations et la pollution lumineuse.

e- Borne incendie

Des bornes incendie suivant la réglementation en vigueur sont installées lors de création de nouvelles voies ou de travaux sur les voiries existantes.

ARTICLE AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

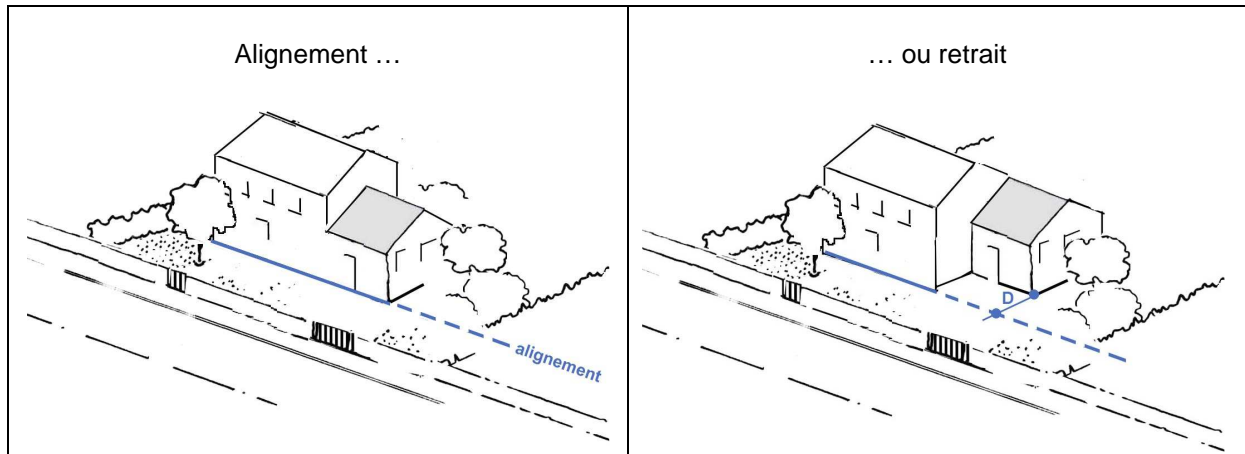
Les constructions doivent être implantées :

A une distance D : à au moins 4 m. des voies.

Bâtiments publics : sans objet

Ces distances s'appliquent également par rapport aux voies de desserte privées.

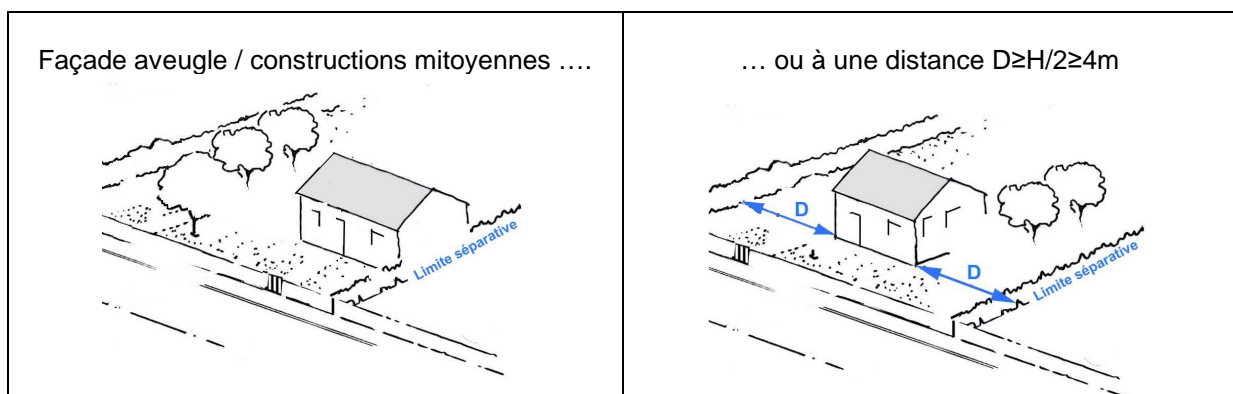
- **Extension d'un bâtiment existant**



- **Cas particuliers :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques (poste de relevage, borne électrique...)

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



Les piscines sont implantées à au moins 5 m. des limites séparatives.

Nota : Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures.

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

Sans objet

ARTICLE AU – 9 EMPRISE MAXIMALE AU SOL

AU et AUg : Elle ne dépasse pas 40% de la parcelle

ARTICLE AU – 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue ne pourra excéder deux niveaux (R+1)

Ne sont pas soumis à cette limitation :

Les constructions publiques, les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts.

ARTICLE AU – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Implantation et adaptation au sol des constructions

Sont interdits :

Les enrochements supérieurs à 2 m. de hauteur ; ils sont implantés à au moins 4 m ; des limites séparatives.

AUg- enrochements interdits

Pour les équipements et constructions publics : *Ces règles ne s'appliquent pas pour les projets de constructions publiques.*

Dans tous les cas, les constructions, par leur volumétrie et leurs implantations, doivent s'adapter au relief, pour éviter les terrassements excessifs et les excavations.

Les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles.

De manière générale, déblais et remblais hors bâti seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives sans dépasser des talus de plus de 2m de haut ;

Les fronts excavations visibles doivent être dissimulés soit par le bâti, soit par une végétation arborée.

2 – Style des constructions

Les projets d'ensemble comprenant plusieurs volumes habitables rechercheront une cohérence dans le(s) style(s) architectural (aux) en évitant toutefois la monotonie et l'uniformisation.

Sont interdits :

Les pastiches de construction régionale dont les chalets dits "savoyards".

• 3- Menuiseries

Style homogène sur la construction

• 4 - Colorations

Elles concernent les façades des constructions, les soubassements, les murs de clôtures et les murs de soutènement enduits.

Les teintes doivent s'apparenter à la teinte générale du hameau ou des teintes des constructions avoisinantes : teinte sable clair, moyen.

Pour les façades bois : teintes vert-gris, marrons moyens à foncé

En cas de toitures-terrasses, les matériaux de recouvrements sont les suivants :

- Gravrillons de teintes moyennes ou claires mais pas blanche.
- Végétalisés

Pour rappel, les matériaux réfléchissants sont strictement interdits.

Sont interdites

→ Les façades et les menuiseries de teintes trop vives (jaunes, roses, bleus...).

→ le blanc

• 5 - Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

Rappel :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

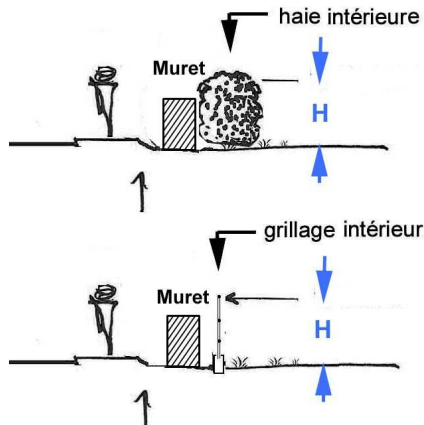
Les clôtures disposent d'au moins deux passages destinées à la petite faune (hérisson, tortues) dans le mur bahut ou la clôture souple.

Interface avec la RD au village et interface voie privée

- Haie végétale avec ou sans grillage inséré

Ou schéma ci-dessus

- Hauteur maximale : 180 cm.

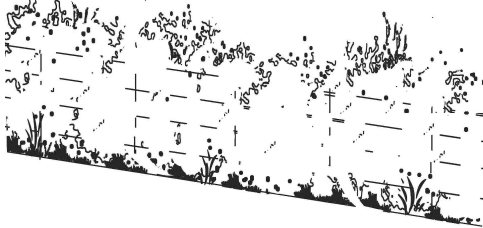


Hauteur maximale muret : 80 cm.

Hauteur maximale de l'ensemble : 180 cm

Clôtures en limites séparatives

Des grillages discrets, incorporés dans des haies vives.



Dans tous les cas et pour rappel sont strictement interdits :

- Les canisses et toiles synthétiques

• 6 – Murs de soutènement

Leur intégration au site est indispensable avec un parement en pierres locales de granite ou de l'enduit projeté, lissé, teinté dans la masse.

Ils auront une hauteur maximale de 180 cm. du point le plus bas par rapport au sol naturel et ne pas dépasser 240 cm hors tout avec un parapet.

Lorsque le dénivelé est important, le soutènement sera par l'aménagement de mur en terrasses successives d'une hauteur maximale de 150 cm.

• 7- Extensions de bâtiments, adjonctions

Elles devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction d'origine : géométrie, volumétrie, teintes et matériaux sauf dans le cas d'un parti architectural fort qui justifie des variations de ces aspects.

Les loggias : il est interdit de fermer les loggias par des vitrages placés au nu de la façade. Ces vitrages doivent être placés à au moins 2,50 mètres en arrière du nu de la façade.

Les balcons et terrasses des constructions neuves : de facture légère, plancher saillant.

ARTICLE AU – 12 STATIONNEMENT

a- Les emplacements – modalités d'application

Le stationnement des véhicules (même des "deux roues") doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement doit être en adéquation avec la nature de l'activité en incluant les besoins pour le personnel.

Il convient de compter en moyenne 25m² pour une place de stationnement (voirie comprise). Pour les activités non prévues ci-dessous, se baser à la référence la plus similaire de ladite activité.

Les emplacements :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement sur la propriété et 1 place par tranche de 50 m² supplémentaires au-delà de 150 m² ; 1 place pour les studios ;
- **pour les constructions à usage de bureaux ou commerces** : une place de stationnement pour 30m² de surface de plancher.

b- Les zones de manœuvre

- indépendante des voies de circulation

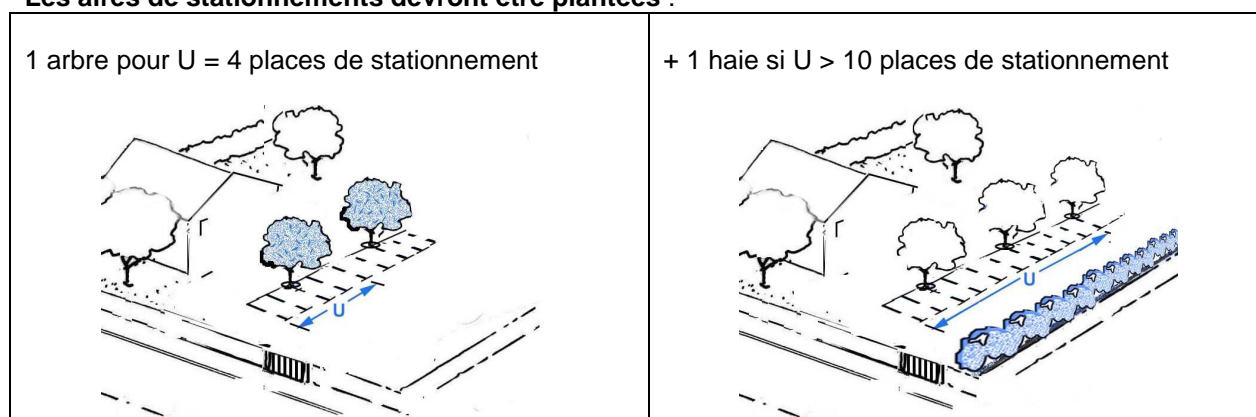
ARTICLE AU – 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : s'applique dans la zone l'obligation légale de débroussaillage et l'application de l'arrêté du 3/12/2012

a- Les aires de stationnements :

Les revêtements des aires de stationnement sont perméables

Les aires de stationnements devront être plantées :



b- Les plantations

La végétation arborescente du terrain devra être obligatoirement maintenue autour de la construction. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre à haute tige d'une essence locale d'une hauteur minimale de 2 m. et de 15 cm de diamètre.

Pour les hébergements touristiques (hôtels et les ensembles de studios ou logements locatifs), pour les projets d'immeubles, 25% de la superficie de la parcelle doit être réservé en espace libre planté, de détente, de loisirs.

Pour les clôtures végétales, elles seront d'essences mixtes ; y sont interdits le cyprès, le thuya, les lauriers et toutes essences fortement inflammables.

Sont interdites :

- la plantation d'espèces dites "envahissantes" dont la liste figure dans le rapport de présentation. ;
- les palmiers, mimosas, eucalyptus

SECTION III

Performance énergétique et environnementale

Infrastructures et réseaux de communication électronique

ARTICLE AU – 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : La pose de panneaux doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Sur un bâtiment existant, elle entraîne la modification de l'aspect extérieur de la construction et doit, à ce titre, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Dans le cadre d'un permis de construire, les panneaux seront intégrés à la demande d'autorisation

Caractéristiques :

- Encadrement teinte sombre ou celle des matériaux de la toiture
- Verre granité ou traité anti-reflets
- Finition lissée
- Teintes sombres

Assemblage

- Au plus près de la gouttière
- Assemblage horizontal

Habitation existante :

La localisation privilégiée sera en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration et si les autres options ont été écartées : pose au sol ou installation sur un élément d'architecture annexe ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour les toits-terrasses, l'inclinaison des panneaux est choisie de sorte à ne pas dépasser le niveau de l'acrotère. L'absence de reflets sera recherchée. Pour une installation sur d'autres parties du volume, ils doivent participer à un projet global d'architecture.

Construction neuve : L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière. S'ils sont posés sur une toiture à pans, ils sont encastrés ; sinon, ils suivent les mêmes règles que pour les constructions existantes.

Les insertions sont les suivantes :

OUI

Se développer d'un bord à l'autre de la toiture, permet une homogénéité de matériaux en faisant ressortir la partie tuiles comme une toiture intacte.



Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau de couverture et couvrir un pan total de la toiture.



Pour les rendre moins visibles, ils peuvent être positionnés sur une partie de bâtiment plus basse, une annexe ou même au sol.



NON

Installés au milieu de la toiture comme un tableau encadré ou sans tenir compte des façades et des décrochés de toiture, les panneaux s'intègrent avec difficulté dans le paysage.



Les toitures 4 pentes, en plus du fait qu'elles ne correspondent que très peu aux registres des toitures locales et rendent difficiles les extensions, sont particulièrement inadaptées à l'installation de panneaux.



Les formes non homogènes pour éviter les cheminées, fenêtres de toit et tout autre élément technique, semblent relever d'une conception aléatoire.



Bâtiments contemporains – industriel – commerciaux –(hors construction comportant de l'habitat)

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériau actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique

Ombrière de parking

Ces dispositions sont valables pour les habitations individuelles, collectives et les activités professionnelles.

Les ombrières participent à la conception qualitative de l'espace urbain dans lequel elles s'insèrent en ayant recours à des matériaux comme le bois ou en faisant usage de matériaux présents dans la construction principale (dont la couleur des revêtements).

Performance énergétique attendue :

logements collectifs : consommation maximale à 45 kWh/m²

ARTICLE AU – 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet

REGLEMENT DES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone A est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone comporte les secteurs :

- "n" désigne le secteur naturel situé dans les espaces remarquables selon les critères du code de l'urbanisme en application de la loi littoral. Elle est également dans l'emprise de la ZNIEFF I de l'embouchure et de la plaine du Liamone (n°940004133).
 - "j" désigne les anciennes terrasses agricoles qui constituent un patrimoine paysager.
 - "ESA" (**hachuré jaune au plan**) désigne les espaces agricoles présentant des caractéristiques agronomiques stratégiques par leur qualité et/ou leur surface.
 - "sm" (**aplat « rouge au plan**) désigne les espaces agricoles exposés aux risques de submersion marine
 - "h" correspond aux secteurs inondables du Liamone et ses affluents tels qu'ils sont définis dans l'Atlas des zones inondables :
 - "... des conditions réglementaires sont introduites pour éviter l'aggravation du risque notamment l'interdiction de réaliser des constructions et des extensions mais également tout mouvement de terrain. Cette interdiction concerne également tous les changements dans une construction existante qui peuvent accroître d'une manière ou d'une autre la capacité d'accueil de la zone. "
- extrait du rapport de présentation
- **Les espaces proches du rivage (EPR)** sont identifiés au plan par un pointillé. S'y applique les dispositions de la loi littoral.

SECTION III Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone **A**, sont interdites toutes les installations et occupations qui ne seraient pas liées à la vocation agricole de la zone et à son fonctionnement tel qu'elle est définie par le code de l'urbanisme

Pour rappel sont interdits

- ⇒ les éléments de production d'énergie solaire au sol non destiné à l'usage domestique et les hangars photovoltaïques de plus de 500 m² de surfaces de plancher en un ou plusieurs volumes.
- ⇒ les changements de destination

Dans les sites archéologiques figurant au plan des servitudes, sur l'emprise de la ZAL (cf. figurant dans Annexes et servitudes) et sur une bande de 10 m. de part et d'autres des rus et ruisseaux, sont interdites toutes constructions.

Dans le secteur "n" sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols autres que les aménagements prévus par le code de l'urbanisme au titre des espaces remarquables.

Dans les espaces proches du rivage (EPR) sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols autres que les aménagements prévus par le code de l'urbanisme dans les espaces proches du rivage.

Dans le secteur "j" sont interdites toutes les occupations et installations non expressément mentionnées à l'article 2.

Dans le secteur "h" et "sm" sont interdites :

- ⇒ les nouvelles constructions,
- ⇒ les extensions des constructions existantes
- ⇒ les changements dans une construction existante qui peuvent accroître d'une manière ou d'une autre la capacité d'accueil de la zone
- ⇒ tous travaux, déblais, remblais, exhaussements.

Dans les EBC, est interdit tout changement de destinations des sols même indirect.

ARTICLE A- 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone et ses secteurs sont admis les travaux permettant d'améliorer la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

En présence d'un talweg, d'un ru,

toutes les constructions de quelque nature quelle soit, s'implanteront à au moins 15 m. des berges.

Le long de ces rus, une bande d'une largeur d'au moins 10 m. est maintenue de part et d'autre des berges avec sa végétation initiale ou enherbée.

Dans la zone A, sauf dans les secteurs, "n", "s", "h", "j" et les EPR sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à conditions qu'elles soient compatibles avec la vocation principale de la zone.

- la construction principale de l'exploitation à condition que celle-ci soit située à moins de 50 m. des bâtiments d'exploitation (existants ou à réaliser simultanément) ainsi que ses annexes (garages, piscine) à condition que celles-ci soient attenantes à la construction ou situées dans les abords immédiats.
- les constructions isolées à vocation agricole ou forestière sont uniquement admises si elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ET après accord du préfet sur avis de la commission des sites tel que définit par le code de l'urbanisme.
- Les locaux de vente de produits agricoles issus de l'exploitation et situés au siège de l'exploitation
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes sous les conditions édictées dans le règlement et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et l'environnement. ; elle ne dépassera pas 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU.
- Les piscines des constructions d'habitat non directement liées aux activités de la zone sont autorisées à condition d'être attenante à l'habitation principale.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise **la reconstruction d'un bâtiment après sinistre** de même surface sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination. La nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un aléa naturel de mouvement de terrain ou d'inondation.
- **Le stockage à l'aire libre** de matériels ou de matériaux liés au fonctionnement de l'exploitation agricole n'est autorisé qu'à condition de procéder à un aménagement paysager permettant de réduire l'impact visuel dans le paysage et dans l'environnement dont les principales dispositions sont exposées dans les articles

Dans le secteur "n"

- Sont admis les aménagements légers définis par le code de l'urbanisme au titre des espaces remarquables aux conditions qui sont précisées dans le code de l'urbanisme.
- Sont admis les aménagements nécessaires aux activités agricoles à la condition qu'ils ne créent pas plus de 50 m² de surface de plancher

Dans les EPR

- La réfection des bâtiments et l'amélioration des constructions existantes sans changement de destination, sans renforcement des réseaux ou mise en place des réseaux lorsque ceux-ci sont insuffisants ou inexistantes.

Dans le secteur « ESA » figurant en hachuré jaune sur le plan sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.
- Les nouvelles constructions agricoles à condition qu'elles viennent compléter un ensemble bâti existant, ou améliorer les conditions d'exploitation (bâtiments techniques uniquement)

Dans le secteur "j" sont uniquement admis sous condition :

- Les travaux d'entretien des tombeaux existants sans extension possible ni modification des caractéristiques d'origine ;
- La restauration des petits ouvrages agricoles traditionnels dans leur caractéristique d'origine ;
- La réhabilitation ou restauration des constructions anciennes existantes dans leur emprise d'origine et sans renforcement des réseaux ;

- Les abris de jardin en bois d'une surface de plancher inférieure à 10 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher sous condition que leur implantation soit compatible avec le caractère agricole de la zone et après examen de leur insertion dans le paysage.

SECTION II Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A- 3 ACCES ET VOIRIES

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

L'aménagement de passages ou de voies d'accès sur les rus et cours d'eau peut être admis par hors PPRi et à titre exceptionnel, c'est-à-dire justifié par l'intérêt général et en absence de solution alternative dans le cadre d'une déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.

ARTICLE A- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a- Eau Potable

Les constructions se raccordent au réseau d'eau public.

En cas d'impossibilités techniques pour se raccorder au réseau public d'adduction d'eau potable, la construction est subordonnée à la réalisation d'un forage, d'un captage ou d'un puits à la charge du constructeur, selon la législation en vigueur.

En présence d'un forage AEP, celui-ci doit être distant d'au moins 35 m. de l'extrémité du champ d'épandage du système d'assainissement.

b- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées ou à défaut à un système d'assainissement autonome adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie du sol en place.
S'applique les dispositions réglementaires en vigueur.

Pour rappel, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent respecter un retrait de 35 m. au moins par rapport au cours d'eau ou à défaut en application de la réglementation en vigueur. .

Est interdite :

- Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales

c- Eaux pluviales

L'infiltration dans l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Il est strictement interdit de cuveler, de buser les rus et cours d'eau qui traversent la parcelle sauf ponctuellement au niveau de l'aménagement des passages des voies et accès.

d- Electricité et téléphone

Des travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique de 1^{ère} catégorie peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aériens ou souterrains). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement sur des distances importantes), et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique dûment justifiées.

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions autorisées seront implantées à :

- 10 m. de l'emprise des voies départementales
- 5 m. de l'emprise des voies communales, chemins vicinaux et chemin d'intérêt commun ouvert à la circulation publique.

En cas d'extension d'une construction existante au moment de l'approbation du P.L.U, celle-ci doit se faire dans l'alignement de la façade existante ou en retrait.

Les ouvrages techniques publics peuvent être implantés dans l'alignement de la voie.

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

Les nouvelles constructions d'habitat et ses annexes doivent s'implanter à au moins une distance égale à la hauteur maximale de la construction.

Pour les bâtiments techniques cette distance est portée à 10 m.

Les marges d'isolement des installations renfermant des animaux vivants par rapport aux zones urbaines et à urbaniser sera de 50 m.

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

Sans objet

ARTICLE A – 9 EMPRISE MAXIMALE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A – 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se calcule par rapport au premier plancher habitable.
Les adaptations au sol ne peuvent pas disposer d'ouverture.

	Hauteur à l'égout	Nombre de niveau	Hauteur maximale de la construction (calculée à partir du sol naturel jusqu'au faitage)
Construction d'habitat individuel, annexe et rehaussement	4,5 m.	1 niveau	7 m.
Extensions	La hauteur de référence sera celle de la construction principale		
Installations techniques agricoles	7 m. sauf installations particulières dont la hauteur doit être impérativement supérieure.		
Réutilisation des caseddu (bergerie traditionnelle en pierres locales)			Hauteur initiale ou celle du caseddu le plus proche en cas de reconstruction autorisée

ARTICLE A– 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Restauration

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter le caractère des bâtiments existants. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet.

Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

Des légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions ci-dessus.

Constructions neuves

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage

1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :

De manière générale, sont interdits

Les enrochements

Les implantations en lignes de crêtes : le faitage de la toiture sera en dessous de celle-ci.

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles.

Sur les terrains en pentes, **les constructions adossées** au terrain doivent être privilégiées.

De manière générale, déblais et remblais hors bâti seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel ou seront aménagés sous forme de terrasses successives ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés.

2 – Styles des constructions

Sont interdits de manière générale

⇒ les pastiches de constructions régionales

3- Matériaux

Nouvelle construction

Le choix des matériaux ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement bâti et au paysage.

Restauration- rénovation

Doivent être utilisés les matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction d'origine.

En cas de réutilisation de constructions traditionnelles existantes ou de reconstruction de ruines, l'aspect architectural traditionnel devra être maintenu avec recours aux matériaux locaux adaptés (pierres locales, bois).

Dans le secteur "n" :

Pour les nouvelles constructions admises, seront utilisés les matériaux naturels et traditionnels dans les modes constructifs locaux.

De manière générale, sont interdits :

⇒ L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...).
Les matériaux apparents en façade doivent conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

4 - Colorations

Les teintes doivent s'apparenter de la teinte générale du hameau ou des teintes des constructions avoisinantes. Elle doit se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

Pour les installations techniques à usage agricole, les teintes doivent favoriser leur insertion dans le paysage : teintes vertes foncées, verts-gris, grises, couleur bois.
Seules sont admises les teintes mates.

Sont interdites : les couleurs vives ou trop claires non adaptées au site ; les tuiles rouges

Sont interdites pour les constructions en bois : les bois de teintes trop claires (miel, châtaigniers ou chêne clair).

Les toitures en tuiles, bois ou si elles sont métalliques, elles seront de teintes mates et foncées (gris, vert-gris)

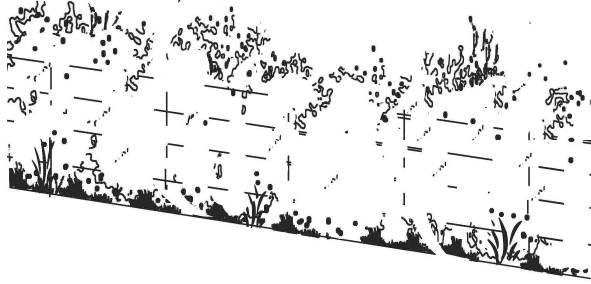
5 - Clôtures sur voie publique et limite séparative

Les clôtures et les portails ne sont pas obligatoires.

Les murs de soutènement doivent autant que possible être conçus en terrasses pour des raisons paysagères avec une hauteur maximale de 180 cm. Des hauteurs supérieures sont admises pour des raisons techniques et de sécurité dûment justifiées.

Clôtures traditionnelles : (piquets et grillage type ursus, ou simple)

Autour des constructions d'habitation : Composition simple en limitant les parties maçonnées uniquement à l'installation du portail.



Grillage inséré dans une haie vive

Portails : métallique ou en bois uniquement

Sont interdits tout particulièrement :

- ⇒ Les panneaux métalliques rigides sauf pour les installations techniques publiques présentant un danger.

Les murets anciens doivent être préservés.

6- Extensions de bâtiments, adjonctions

Les vérandas sont autorisées uniquement dans le projet initial d'une construction neuve.

7 – Volets et fermetures

De même type sur l'ensemble de la construction.

De manière générale, en cas de pose de volets roulants, sauf sur l'habitat ancien traditionnel où ils sont interdits, ils doivent être intégrés dans la maçonnerie.

ARTICLE A – 12 STATIONNEMENT

a- Les emplacements – modalités d'application

Dans l'enceinte de l'exploitation.

Elles ne sont ni revêtues, ni imperméabilisées.

b- Les zones de manœuvre

Indépendantes des voies publiques.

ARTICLE A – 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel : s'applique dans la zone l'obligation légale de débroussaillage et l'application de l'arrêté du 3/12/2012

a- les espaces boisés

Les arbres existants significatifs par leur taille ou leur essence doivent être conservés. Dans les espaces boisés classés, tout défrichement est interdit.

b- les plantations.

La végétation préexistante (ripisylve, bosquets, alignements, arbres isolés) doit être considérée lors de tout projet et doit être préservée au maximum.

En limite de la zone An, une bande de 10 m sera plantée ou maintenue en état naturel initial.

Les dépôts en plein air doivent être dissimulés par des haies vives à feuillage persistant, d'une hauteur et d'une épaisseur suffisantes.

Arbres à haute tige : uniquement des essences locales en dehors des plantations de vergers

Les essences locales : chênes, lentisques, oliviers, ...

Pour les clôtures végétales, elles seront d'essences mixtes ; y sont interdits le cyprès, le thuya, les lauriers et toutes essences fortement inflammables.

Sont interdites :

⇒ les espèces envahissantes figurant dans le rapport de présentation.

SECTION III

Performance énergétique et environnementale Infrastructures et réseaux de communication électronique

ARTICLE A- 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent règlement. Ils peuvent le cas échéant être posés au sol ou intégrés dans les éléments extérieurs sans porter atteinte, dans tous les cas, à la qualité paysagère du site.

Les chauffe-eaux solaires et les moteurs des climatisations doivent être installés de manière à être peu visibles. Ils peuvent le cas échéant être posés au sol.

ARTICLE A- 16 INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet

REGLEMENT DES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N
ZONE NG

Zone naturelle et forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les espaces naturels comportent des espaces boisés classés sont caractérisés au plan par un figuré spécifique.

Les secteurs dans la zone sont :

- **"t"** désigne les sites destinés à des aménagements ou équipements publics (cimetière, mise à l'eau...). Le PLU en désigne 3 : Nt1 – cimetière du village, Nt2 : « ancienne décharge » et dépôt intercommunal ; **Nt3** : mise à l'eau à Tiuccia.
 - **"n"** désigne le secteur naturel situé dans les espaces remarquables selon les critères du code de l'urbanisme en application de la loi littoral. Elle est également dans l'emprise de la ZNIEFF I de l'embouchure et de la plaine du Liamone (n°940004133).
 - **"sm" (aplat « rouge au plan)** désigne les espaces agricoles exposés aux risques de submersion marine
 - **"mt"**:secteur concerné par le risque de de mouvement de terrain et chutes de blocs
 - **"h"** correspond aux secteurs inondables du Liamone et ses affluents tels qu'ils sont définis dans l'Atlas des zones inondables :
"... des conditions réglementaires sont introduites pour éviter l'aggravation du risque notamment l'interdiction de réaliser des constructions et des extensions mais également tout mouvement de terrain. Cette interdiction concerne également tous les changements dans une construction existante qui peuvent accroître d'une manière ou d'une autre la capacité d'accueil de la zone. "
- extrait du rapport de présentation
- **Les espaces proches du rivage (EPR)** sont identifiés au plan par un pointillé. S'y applique les dispositions de la loi littoral.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non liées à la vocation de la zone et tout particulièrement :

- les extensions des constructions existantes non liées à une activité agricole ou forestière existante
- les caravanes, les mobil-home et les habitations légères de loisir.
- les changements de destination
- les hangars photovoltaïques

Dans les sites archéologiques figurant au plan des servitudes, sur l'emprise de la ZAL (cf. figurant dans Annexes et servitudes) et sur une bande de 15 m. de part et d'autres des rus et ruisseaux, sont interdites toutes constructions.

En Nt1, sont interdites toutes occupations et utilisations des sols que les aménagements et équipements nécessaires à la réalisation de l'extension du cimetière communal et la réalisation de tombeaux et chapelles funéraires ;

En Nt2, sont interdites toutes occupations et utilisations des sols autres qu'un dépôt de matériaux communal/intercommunal ou la simple remise en état des lieux.

En Nt3, sont interdits toutes les occupations et utilisations des sols autres que l'aménagement d'une mise à l'eau, d'un et les aménagements techniques annexes légers. Une aire de stationnement temporaire est autorisée.

Dans le secteur "n" sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols autres que les aménagements prévus par le code de l'urbanisme au titre des espaces remarquables.

Dans les EPR, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols autres que les aménagements prévus par le code de l'urbanisme dans les espaces proches du rivage.

En outre dans les secteurs "sm", "mt" "h" sont interdites :

- ⇒ les nouvelles constructions,
- ⇒ les extensions des constructions existantes
- ⇒ les changements dans une construction existante qui peuvent accroître d'une manière ou d'une autre la capacité d'accueil de la zone
- ⇒ tous travaux, déblais, remblais, exhaussements.

ARTICLE N- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale et dans toute la zone sans exception, sont admis les travaux permettant d'améliorer la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques.

En outre, sont admises sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- **l'amélioration des constructions existantes non liées à l'activité agricole** sans changement de destination et sans renforcement des réseaux publics : il s'agit des travaux de mises aux normes, d'amélioration des performances énergétiques ou d'amélioration d'ordre esthétique ;

- **les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'extensions dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que leur surface ne dépasse pas 30% de la construction existante au moment de l'approbation du PLU.
- **Les annexes** (abri de jardin, garage, abri pour animaux, piscine) **des constructions d'habitat existantes** non directement liées aux activités de la zone sont autorisées à condition d'être attenante à l'habitation principale, de ne pas dépasser 30 m² cumulés d'emprise au sol.
- Les constructions agricoles et forestières à condition d'une bonne intégration paysagère et d'une implantation au plus près des espaces bâtis de la zone ou des zones limitrophes ou des voies ; et sans renforcement de réseaux publics.
- **La réfection du petit patrimoine local (caseddu, fours, séchoirs...)** et la rénovation du bâti traditionnel :
 - sans renforcement des réseaux et équipements publics
 - sans modification de l'aspect d'origine du bâtiment
 - sans changement de destination
 - sans extension possible de l'emprise du bâtiment.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise **la reconstruction d'un bâtiment après sinistre** de même surface et sans changement de destination sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement. La nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un aléa naturel de mouvement de terrain ou d'inondation.
- Les aménagements et **les installations légères liés** aux activités de découverte de la nature pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement et permettant un retour à l'état initial.
- Les équipements publics à caractère exceptionnel (STEP, poste de relevage, forage, captage ...) après avis de la commission départementale des sites

Dans le secteur "n"

- Sont admis les aménagements légers définis par le code de l'urbanisme au titre des espaces remarquables aux conditions qui sont précisées dans le code de l'urbanisme.

Dans le secteur les EPR

- La réfection des bâtiments et l'amélioration des constructions existantes sans changement de destination, sans renforcement des réseaux ou mise en place des réseaux lorsque ceux-ci sont insuffisants ou inexistantes.

SECTION II Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N- 3 ACCES ET VOIRIES

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde et le ramassage des ordures ménagères.

L'aménagement de passages ou de voies d'accès sur les rus et cours d'eau peut être admis par hors PPRi et à titre exceptionnel, c'est-à-dire justifié par l'intérêt général et en absence de solution alternative dans le cadre d'une déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.

ARTICLE N- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans renforcement des réseaux publics pour les réutilisations de constructions, les extensions et les nouvelles constructions.

En cas de réalisation d'un bâtiment agricole ou forestier, la réglementation en vigueur s'applique ainsi que le règlement du SPANC.

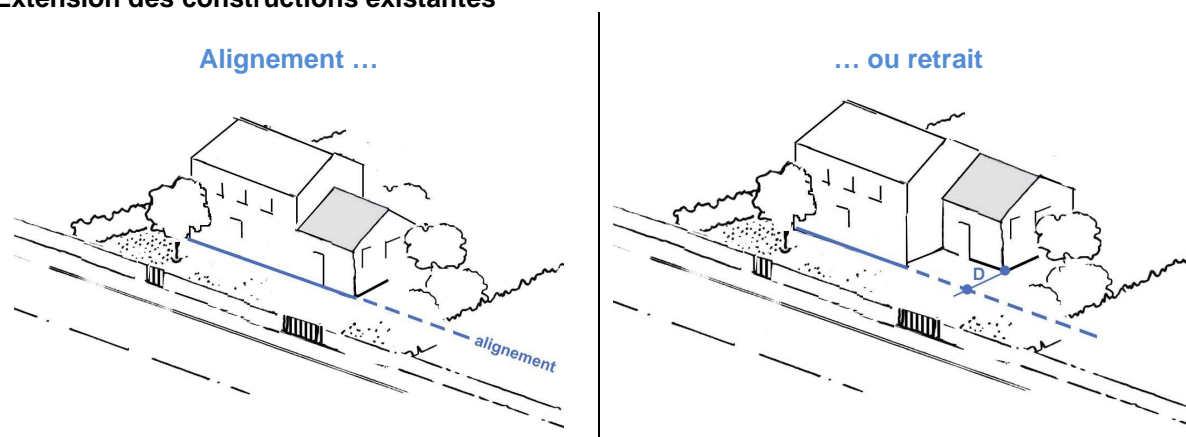
Pour rappel, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent respecter un retrait de 35 m. au moins par rapport au cours d'eau.

ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Extension des constructions existantes



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

Les extensions sont implantées à au moins 15 m. des limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE N – 9 EMPRISE MAXIMALE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N – 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Extension de constructions existantes : hauteur maximale de la construction principale

ARTICLE N – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Restauration - réfection

La réutilisation de bâtiments anciens dont celle des "caseddu" devra respecter le caractère des bâtiments existants. Des modifications plus importantes sont autorisées sur les bâtiments anciens d'architecture traditionnelle si elles justifient un retour à l'état d'origine. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet.

Les percements existants devront être maintenus dans la mesure du possible. Des légères modifications pourront être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales créatives qui respecteront l'esprit des dispositions ci-dessus.

Constructions neuves

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de constructions ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage.

Prescriptions réglementaires

D'une façon générale les constructions devront être discrètes et s'intégrer parfaitement au site par leur volumétrie basse et une coloration adaptée évitant les teintes vives.

Sont interdits :

- Les pastiches de constructions régionales
- Les constructions provisoires ou mobiles type HLL
- Les vérandas

Menuiserie : couleurs marron, gris, verts

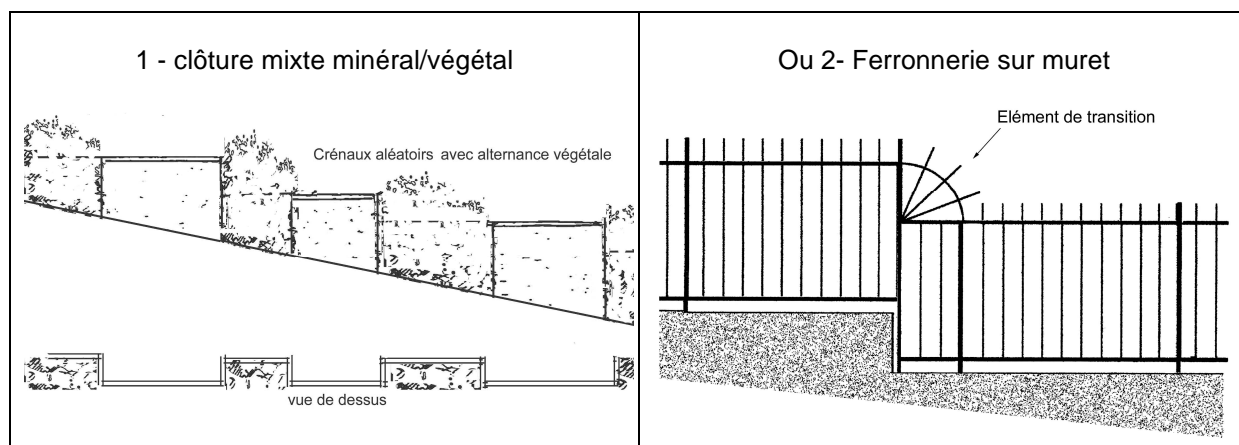
Matériaux dominants :

Nt3 : pierres locales, ciment teinté suivant les tonalités proches de la roche du site, bois

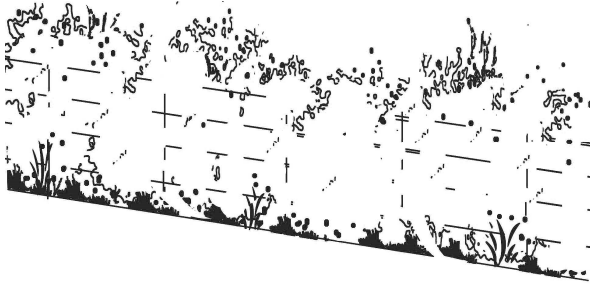
Clôtures : de type agricole uniquement piquets, grillage à larges mailles, barbelés si nécessaire ou murs de pierres sèches ; ou haies vives. Pas de portail ou portail en matériaux d'usage traditionnel uniquement.

Mur de soutènement : en pierres locales ou apparence pierres locales et/ou plantation grimpantes ou arborées devant ceux-ci.

Nt1 – le cimetière



Nt3 :



Grillage inséré dans une haie vive

Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent règlement. Ils peuvent le cas échéant être posés au sol ou intégrés dans les éléments extérieurs sans porter atteinte, dans tous les cas, à la qualité environnementale et paysagère du site.

Les chauffe-eaux solaires et les moteurs des climatisations doivent être installés de manière à être peu visibles. Ils peuvent le cas échéant être posés au sol.

ARTICLE N – 12 STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE N – 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ripisylves doivent être maintenues.

En cas de plantations :

Uniquement des espèces végétales présentes dans l'environnement naturel immédiat ou essences agricoles - 4 m de hauteur et 15 cm de diamètre minimum.

Pour les haies : composées de plusieurs essences.

Sont interdites : les espèces envahissantes figurant en annexe du règlement.

Pour les clôtures végétales, elles seront d'essences mixtes ; y sont interdits le cyprès, le thuya, les lauriers et toutes essences fortement inflammables.

SECTION III
Performance énergétique et environnementale
Infrastructures et réseaux de communication électronique

ARTICLE N – 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet

ARTICLE N – 16 INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE NG

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone couvre des espaces de camping existant au sein d'un espace naturel ou agricole.

Elle comporte un secteur :

- **"sm" (aplat « rouge au plan)** désigne les espaces agricoles exposés aux risques de submersion marine
- **"h"**: secteur concerné par l'emprise inondable du Liamone et définie dans l'Atlas des zones inondables de 2003 (AZI2003) : des conditions réglementaires sont introduites pour éviter l'aggravation du risque notamment l'interdiction de réaliser des constructions et des extensions mais également tout mouvement de terrain. Cette interdiction concerne également tous les changements dans une construction existante qui peuvent accroître d'une manière ou d'une autre la capacité d'accueil de la zone " *extrait du rapport de présentation*

SECTION I

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE NG-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles mentionnées à l'article 2.

En outre est interdit le renforcement de la capacité d'accueil en HLL.

En outre dans les secteurs "sm » et "h" sont interdites :

- ⇒ les nouvelles constructions,
- ⇒ les extensions des constructions existantes
- ⇒ les changements dans une construction existante qui peuvent accroître d'une manière ou d'une autre la capacité d'accueil de la zone
- ⇒ tous travaux, déblais, remblais, exhaussements.

ARTICLE NG- 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale et dans toute la zone sans exception, sont admis les travaux permettant d'améliorer la sauvegarde des équilibres naturels, la protection des sols ou la remise en bon état des continuités écologiques

Sont admis sous condition :

- Les améliorations des constructions existantes
- Les travaux nécessaires liés à la sécurité du site
- L'extension limitée des locaux techniques existants dans la limite de 30% de la surface de plancher au moment de l'approbation du PLU.

SECTION II Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE NG- 3 ACCES ET VOIRIES

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde.

Maintien des accès existants pour les campings existants.

ARTICLE NG- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Aucun renforcement de réseaux en cas d'extension des constructions

a- Eau Potable

sans objet

Toute ressource privée utilisée dans le cadre d'une activité recevant du public doit bénéficier d'un arrêté préfectoral d'autorisation.

b- Assainissement

Raccordement au dispositif de traitement autonome existant.

S'applique les dispositions réglementaires en vigueur.

c- Eaux pluviales

L'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée.

Tout projet de construction doit prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales par la réalisation d'ouvrages suffisamment adaptés.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet.

Si le dispositif est insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE NG-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Extension des constructions existantes : à au moins 3 m.

ARTICLE NG – 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Extensions des constructions existantes et piscines :

- Implantation à au moins 10 m.

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

Sans objet

ARTICLE NG – 9 EMPRISE MAXIMALE AU SOL

Sans objet

ARTICLE NG – 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Extension des constructions existantes : hauteur maximale de la construction existante

ARTICLE NG – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Prescriptions réglementaires

- **1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :**

De manière générale, sont interdits :

- *Les enrochements*

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles.

Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être privilégiée.

De manière générale, déblais et remblais hors bâtis seront traités de manière à restituer la forme du terrain naturel, seront aménagés sous forme de terrasses successives ou traités avec des ouvrages adaptés et intégrés.

- **2–Style de la construction**

Sont interdits de manière générale : *Les pastiches de construction régionale dont les chalets dits "savoyards".*

- **3 - Colorations**

Sont interdits : les teintes claires et brillantes pour les HLL

Pour les constructions en bois : les tons clairs, "miels" ...

- **4 - Clôtures sur voie publique et limite séparative**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont composées de grillages souples discrets doublés de haie vive

Une section maçonnée est autorisée au niveau du portail.

- **5- Extensions de bâtiment et, adjonctions**

Doivent respecter les caractéristiques de la construction principale dans les volumes, les matériaux, les couleurs.

- **6 – Volets et fermetures**

Restauration – rénovation- extension :

Le type doit être homogène et adapté à la construction d'origine ainsi qu'aux extensions.

ARTICLE NG – 12 STATIONNEMENT

Au sein de la zone

ARTICLE NG – 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver ou à créer figurent sur le document graphique.

Les ripisylves doivent être maintenues.

En cas de plantations :

Uniquement des espèces végétales présentes dans l'environnement naturel immédiat ou essences agricoles - 4 m de hauteur et 15 cm de diamètre minimum.

Pour les haies : composées de plusieurs essences.

Sont interdites : les espèces envahissantes figurant en annexe du règlement.

Pour les clôtures végétales, elles seront d'essences mixtes ; y sont interdits le cyprès, le thuya, les lauriers et toutes essences fortement inflammables.

SECTION III Performance énergétique et environnementale Infrastructures et réseaux de communication électronique

ARTICLE NG – 14 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article ou être installés sur la parcelle sans porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère du site.

Les dispositifs sont de préférence installés au sol.

ARTICLE NG – 15 INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet

REGLEMENT DES ZONES

LEXIQUE

A

Activités

Les locaux à destinations d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoires, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de 10 salariés au sein d'une entreprise inscrite à la chambre des métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...)

Adaptations mineures

Aux termes de l'art. L.152-3 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut accorder un permis de construire par adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement et aire de manœuvre). Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,3 m. et une longueur d'au moins 5 m. Seules, seront prises en compte les places avec un accès directs.

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

L'alignement est la fixation des limites que l'administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexes

Une annexe est une construction indépendante, isolée/ non attenante d'un bâtiment principal, plus petite et ayant la même destination (habitation, commerce, agricole, industrielle...)

Arbres de haute tige

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 m. de hauteur à l'état adulte.

B

Balcon

Plate-forme à garde-corps ou balustrade en saillie sur une façade et desservie par une ou par plusieurs portes-fenêtres ; le garde-corps lui-même.

C

Caravane

Les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de circuler.

Caseddu (bergerie traditionnelle locale)

Construction isolée ou groupée, de taille modérée qui servait d'abri aux bergers et leur famille de manière ponctuelle ou saisonnière durant des périodes précises liées à l'activités agro-pastorales (transhumance, pastoralisme en estive...récolte des châtaignes)

Ce bâti vernaculaire présente un plan simple (rectangulaire) avec une seule pièce principale, parfois avec une mezzanine ou deux pièces. Elle est construite avec les matériaux locaux c'est-à-dire le granite et le bois de châtaignier. Sa toiture est généralement à deux pans mais peut être en monopente dans certain cas. Elle est faite de tuiles, rarement en panneaux de bois. Les ouvertures sont peu nombreuses et de tailles réduites avec des linteaux bois ou en pierre.

Commerces

Activités de revente en l'état, sans transformation, de produits achetés à des tiers ainsi que les locaux destinés à la restauration et aux débits de boissons.

Le commerce de détails concerne plus particulièrement l'activité commerciale ou de négoce à destination des particuliers, qu'elles soient développées sous formes de commerces individuels ou de magasins à grande surface.

La réglementation particulière répond à l'objectif de sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers articulés à l'art. L. 123.1 du CU.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

D

Déblai

Action de déblayer, d'enlever des terres pour niveler un terrain

Défrichement : destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière". Les deux conditions doivent être vérifiées simultanément, précise la circulaire.

Le défrichement illicite est un délit. Des sanctions financières s'appliquent pour tout défrichement sans autorisation. Ces amendes sont forfaitaires ou établit au m² selon les surfaces impactées.

E

Emplacement réservé

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme.

Emprise au sol

Rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors œuvre brute (à l'exception des surfaces totalement enterrées ne dépassant pas sur le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelles ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction. -) et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les art. R.332-15 et 16. la surface hors œuvre nette ou le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de constructions.

Enrochement

Entassement de roches jetées au fond de l'eau ou dans un terrain mouvant pour servir de fondations et empêcher les affouillements.

Entrepôt

Local couvert et/ou partiellement fermé destiné au stockage et aux remises

Equipements d'intérêt collectif

Constituent des équipements collectifs les constructions et installations d'infrastructure ou de superstructures liés à l'exploitation des services publics.

Entrent également dans cette catégorie les équipements d'intérêt collectif même exploités par une personne privée tels que les institutions médico-sociales et établissements d'enseignements, de recherche ou de formation. Selon les dispositions du règlement ces équipements pourront être exonérés de certaines règles notamment de hauteur d'emprise au sol ou de COS.

Espaces boisés classés

En application du code de l'urbanisme les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, les forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il n'interdit pas les activités agricoles sous conditions de respecter ce classement.

Espaces verts

Espaces plantés de pleine terre

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. Elle ne peut excéder la surface du bâtiment principal. Elles sont soumises à PC ou DP selon les surfaces.

F

Front bâti

Alignement construit ou ensemble bâti composé de constructions et/ou de murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 m. qui peut servir de référence pour l'alignement des immeubles.

H

Habitat collectif ou immeuble collectif

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Sont assimilés à ces immeubles (petit collectif), les foyers ou les maisons de retraite.

La notion de petit collectif concerne les bâtiments comportant au plus douze logements distincts et susceptible de s'intégrer à un environnement pavillonnaire par son architecture et ses caractéristiques (gabarit, surfaces...)

Habitat individuel

Construction implantée de manière discontinue dont le volume n'abrite pas plus d'un logement.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur à l'égout (acrotère)

Correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière

Hauteur au faîtage

La hauteur au faîtage (ou plafond) mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris, les ouvrages techniques de faible emprise tels que les souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs.

Hauteur maximale

Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction

I

Installation classée

Les installations classées sont soumises aux articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à déclaration ou à autorisation selon la nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

Largeur de façade

C'est la largeur d'un terrain mesurée parallèlement à la voie qui dessert ce terrain. La façade peut ne pas être contiguë à la voie dès lors qu'un accès suffisant dessert le terrain situé en retrait.

Limite de fond de parcelle

Limite parcellaire ne constituant pas une limite séparative latérale. Par exemple, pour une unité foncière rectangulaire, la limite de fond de parcelle est la limite parcellaire dont la direction est sensiblement parallèle à l'alignement sur rue.

Une unité foncière située à l'angle de deux voies ou présentant une forme triangulaire peut ne pas comprendre de limite de fond de parcelle mais simplement des limites latérales.

Loggia

ou loge : Pièce, galerie largement ouverte sur l'extérieur par une colonnade, des arcades ou des baies libres, le plus souvent située en étage.

Lotissement

C'est la division en propriété de jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme un lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

M

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

Matériau naturel

Matériau d'origine naturel comme le bois, la pierre, ...

L'imitation des matériaux par des techniques adaptées est autorisée sous condition de respecter la similitude des apparences (teintes, textures...) avec les matériaux naturels environnants.

Modification de l'aspect extérieur

Il s'agit des changements relatifs à la couleur de façade, de volets, de fenêtre, de toiture... Ils font l'objet d'une DP.

O

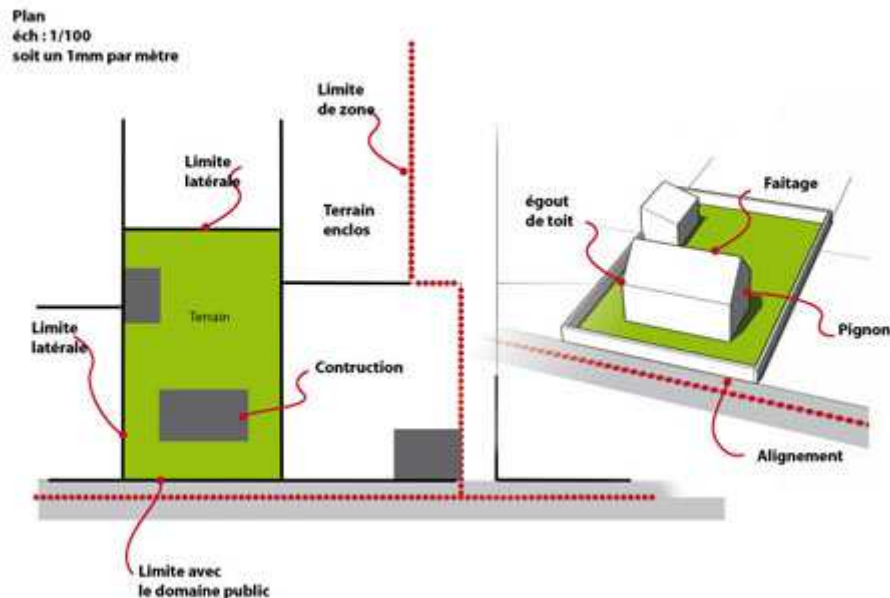
Opération groupée

Constructions à usage d'habitation individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division ou de lotissement ou d'AFU de remembrement.

P

Parcelle

La **parcelle** est le terme exact pour définir un champ, elle constitue la division élémentaire du sol. Elle est donc sur le plan foncier une pièce de terre entière appartenant à un seul exploitant. Ce terme est également employé dans le cadastre et en urbanisme pour désigner les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire, en milieu rural comme urbain.



Propriété – terrain- unité foncière

Constitue un flot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Pieux

Toutes pièces élancées, moulée ou enfoncée dans le sol pour le stabiliser ou pour fonder un édifice.

Pilier

Poteau maçonné et non circulaire transférant verticalement les charges reçues vers les fondations.

Pilotis

Ensemble de pieux

R

Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement d'affectation.

Résidences mobiles de loisirs

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de circuler.

Retrait prospect

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative : sa largeur (L) est constituée par la mesure à l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Ripisylve

Végétation caractéristique des ruisseaux, cours d'eau et zones humides. Sur la commune, il s'agit essentiellement d'Aulnes glutineux.

S

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre les corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Surface hors œuvre brute

En application de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

Surface de plancher hors œuvre nette

En application de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction:

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables, pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures –terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en, vue du stationnement des véhicules
- Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

T

Talus

Terrain de pente très incliné, aménagé par des travaux de terrassement.

Talus de déblais ou de remblais

Terrain naturel

Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Terrasse

Dans les immeubles présentant des décrochements en hauteur, toute surface à l'air libre aménagée devant un appartement ou autre local, au-dessus d'un local inférieur.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

U

Unité Foncière

Voir "Propriété"

V

Vérandas

Pièce ou galerie vitrée, en général hors œuvre, annexe du bâtiment principal.

Voie privée – voie en impasse

Voie ouverte à la circulation générale ou aménagée en impasse desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Les voies en impasse ne sont pas regardées comme ouverte à la circulation.

Voirie et réseaux divers (V.R.D)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité, l'éclairage public, le gaz, le téléphone, le câble

Z

Zonage

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle ex : UD, AUC...

Les limites de zones ne correspondent pas systématiquement aux limites parcellaires

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

REGLEMENT DES ZONES

TABLE DES MATIERES

LECTURE DU REGLEMENT	5
ZONES URBAINES	6
ZONE UV	7
ZONE UC	20
ZONES A URBANISER	32
ZONE AU	33
ZONES AGRICOLES	43
ZONE A	44
ZONES NATURELLES	52
ZONE N	53
ZONE NG	61
LEXIQUE	64