

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

## COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO



### PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>3 - REGLEMENT</b> <b>VERSION CONSOLIDEE</b>
Arrêté le : 12 octobre 2007
Approuvé le : 25 septembre 2008
Modifié les : 19 septembre 2011, 21 mars 2013, 19 décembre 2014, 19 juin 2015 et 10 juin 2020

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL.....	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	7
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	8
ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS .....	8
ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES PAR SINISTRE.....	9
ARTICLE 7 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS (EICSP) .....	9
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>10</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub .....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud .....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug.....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up.....	43
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>48</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE AGRICOLES .....</b>	<b>54</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>58</b>

# INTRODUCTION

## PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R 123.4 et 123.9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans diverses zones du territoire couvert par le plan. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

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

Les titres II à V comprennent 3 sections composées de plusieurs articles :

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

**Article 1 :** Occupation et utilisation du sol interdites

**Article 2 :** Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Article 3 :** Accès et voirie

**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 :** Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

**Article 8 :** Implantations des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 9 :** Emprise au sol

**Article 10 :** Hauteur maximum des constructions

**Article 11 :** Aspect extérieur

**Article 12 :** Stationnement

**Article 13 :** Espaces libres et plantations

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

**Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol

# **REGLEMENT**

## **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VILLE DI PIETRABUGNO.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme**

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

**R111-2** : Salubrité et sécurité publique

**R111-4** : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique :

Tous travaux et installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire ou de démolir ou à l'autorisation des travaux et installations divers prévus par le code de l'urbanisme sont soumis à l'avis du Préfet, qui consulte le directeur régional des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, suivant les dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme et du décret n° 86 192 en date du 5 février 1986 (article 442-6, alinéa 5)

**R111-20 à R111-25** : densité et reconstruction des constructions ; performances environnementales et énergétiques ; réalisation d'aires de stationnement

**R111-26** : Respect des préoccupations d'environnement

**R111-27** : Respect du patrimoine urbain naturel et historique

### **2. Périmètres visés à l'article R123-13 et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des-sols**

Secteurs soumis au DPU (Droit de Préemption Urbain) :

Par délibération du Conseil Municipal n° 090415-024 en date du 9 avril 2015, le Conseil Municipal a souhaité étendre l'exercice du droit de préemption à l'ensemble des zones urbaines et zones d'urbanisation futures délimitées par le PLU. Ce périmètre est annexé au PLU.

Secteurs soumis à déclaration préalable pour l'édification des clôtures :

Conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal n° 051110-065 en date du 5 novembre 2010, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Secteurs soumis à permis de démolir

Conformément aux articles L451-1, L451-2, L451-3, R421-2-7 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal n° 051110-064 en date du 5 novembre 2010, le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du territoire communal.

Secteurs soumis au régime de participation pour le financement des voies nouvelles, réseaux :

L'ensemble du territoire communal en application des articles L332-11-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **3. Les articles L424-1, L102-13 et L153-11 ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

**4. L'article L421-6**, relatif aux opérations d'utilité publiques reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Il est rappelé ci-après :

Article L421-6 : « le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés [...] ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

## **5. Les servitudes d'utilité publiques**

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

## **6. Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels**

Un Plan de Prévention des Risques Inondation et un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendie de Forêt ont été étudiés.

Le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt a été approuvé par arrêté préfectoral n°2010-272-009 en date du 29 septembre 2010.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral n°DDTM/SRCS/RISQUES/n° 221-2015 en date du 10 août 2015.

Des zones potentiellement amiantifères pour lesquelles existe une réglementation en matière de prévention des risques sanitaires est recensée sur la commune.

Par ailleurs, la diffusion d'un Atlas des Zones Submersible (AZS) a été effectuée par la Préfecture de Haute-Corse en date du 6 mai 2015.

Enfin, un porter à connaissance de la Préfecture de Haute-Corse en date du 23 novembre 2017 a défini l'aléa mouvement de terrain sur certains sites de la Commune de Ville-di-Pietrabugno.

Dans la mesure où ces risques sont connus et étudiés, la prise en compte de ces risques est impérative avant toute construction, travaux ou aménagement.

## **7. Les règlements des lotissements**

Le maintien des règles propres aux lotissements peut être demandé en application des articles R422-22 et suivants après information faite par voie d'affichage pendant 2 mois en mairie conformément à l'article R442-24.

Les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues. On recense sur la commune quatre lotissements pour lesquels c'est le cas.

- Alti-di-Luce,
- Cité Comte,
- Santa Lucia,
- Coste.

Les dispositions des articles R442-22 à R442-25 ont été abrogées par le décret n°2017-1322 du 5 septembre 2017 dès lors que le maintien des règles d'urbanisme propres aux lotissements n'est plus autorisé depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Pour autant, cela ne remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les colotis définis dans le cahier des charges du lotissement ni le mode de gestion des parties communes (article L442-9).

## **8. Autres réglementations**

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, etc.

S'appliquent également :

- La législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dispositions de la loi n°92.3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » et ses décrets d'application.
- La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.
- Les mesures de prévention des incendies contenues le Code Forestier, notamment l'obligation de débroussaillage d'un périmètre de 50m ou de 100m autour des constructions et installations et du maintien en état débroussaillé.
- L'arrêté ministériel du 20 janvier 1982 protégeant les espèces protégées (Alyssum Corsicum).
- La loi du 2 février 1995 dite loi de l'environnement.
- Le schéma d'aménagement de la Corse (décret du 7 février).
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé le 2 octobre 2015.
- La loi Montagne du 9 janvier 1985.
- La loi Littoral du 3 janvier 1986...

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le plan comporte aussi des terrains classés par ce PLU, comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les éléments de paysage identifiés.

Il comporte également un zonage spécifique présentant les zones de risque naturelles : inondations et incendies.

**3-1 :** Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- Zone Ua : regroupe l'habitat ancien des villages ;
- Zone Ub : regroupe l'extension de l'urbanisation des hameaux ;
- Zone Uc : regroupe les secteurs à dominante d'immeubles collectifs ;
- Zone Ud : regroupe l'urbanisation en piémont, sous forme d'individuel ;
- Zone Ue : regroupe l'urbanisation en bord de mer ;
- Zone Ug : cerne le secteur de l'établissement hospitalier ;
- Zone Up : cerne la zone portuaire ;

**3-2 :** Les zones d'urbanisation future sont repérées sur le document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent des zones destinées à recevoir une urbanisation à dominante habitat.

**3-3 :** Les zones agricoles sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement.

**3-4 :** Les zones naturelles sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement.

**3-5 :** Les emplacements réservés, les espaces boisés classés :

- Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur le document graphique du présent dossier PLU.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L151-3 du Code de l'Urbanisme.

**4.1 :** Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle est rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L151-3 :

- nature du sol,
- configuration de la parcelle,
- caractère des constructions avoisinantes.

Elle doit rester limitée. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**4.2 :** Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui a pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les nouvelles règles, ou qui ne sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...).
- Des voies de circulations de quelque nature qu'elles soient, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.



## **ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES PAR SINISTRE**

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée ou si un Plan de Prévention des Risques Naturels en dispose autrement, selon l'article L111-15, une reconstruction à l'identique du bâtiment détruit ou démoli dès lors qu'il a été régulièrement édifié (conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou avant l'institution des autorisations d'urbanisme), pourra être autorisée si cette reconstruction intervient dans les dix ans à compter de la destruction ou de la démolition.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et des Plans de Préventions des Risques Naturels et sous réserve des dispositions de l'article L111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Aucune extension ne sera acceptée.

## **ARTICLE 7 - MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS (EICSP).**

Conformément à l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme, les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) comprennent :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement ;
- Les établissements de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public relevant de cette destination ;

Dans les zones UB, UC, UD et UE, les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) susvisés pourront ne pas être soumis aux dispositions réglementaires des articles 8, 9, 10 et 13 de la zone concernée compte tenu de leur spécificité et sous réserve d'une intégration cohérente dans l'environnement.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

## **CARACTERE DE LA ZONE Ua**

---

Zone urbaine regroupant l'habitat ancien des villages de Guaïtella, Alzeto, Astima et Casevecchie, situés en piémont. Elle a une vocation d'habitat et de services.

---

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

#### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol hormis :

- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes dans leur emprise initiale.
- Les extensions mesurées des constructions existantes.
- Les équipements publics techniques.
- L'installation des petits commerces de proximité.
- La réalisation de nouvelles constructions qui seraient directement liées soit à l'artisanat soit à l'exploitation d'un commerce de proximité existant, dans le respect de l'article Ua11.

#### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE**

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque :

- Les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.
- Les travaux sur les sites potentiellement amiantifères doivent être réalisés en prenant des mesures de sécurité afin d'éviter les risques sanitaires potentiels.
- Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

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

#### **ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il pourrait être fait application des dispositions de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme aux termes duquel tout projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies dont les caractéristiques rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

##### **4.1 Eau**

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

## **4.2 Assainissement**

### **4.2.1 Eaux Usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant, éventuellement par un dispositif de pompes de relevage à charge du pétitionnaire, au titre des équipements propres.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

### **4.2.2 Eaux Pluviales**

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

## **4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés**

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions devront respecter l'alignement par rapport aux espaces publics.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.

## **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.

La surélévation ou l'extension ne pourra présenter une hauteur au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, supérieure à la hauteur des constructions voisines, sans toutefois dépasser 11 mètres.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants et il sera présenté des photos permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

### **Murs :**

Toute extension sera réalisée dans le même matériau que le bâtiment existant et présentera soit un parement en pierres, soit un enduit de façade.

La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en « tout venant » jointé largement.

La teinte des enduits se rapprochera le plus possible des murs de pierres avoisinants et des constructions alentours, et fera l'objet d'une décision au permis de construire dans le respect de la palette de couleurs déposée en mairie.

### **Ouvertures de façades :**

La création de loggia sera autorisée au dernier niveau de la construction.

Les baies présenteront une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les baies constituant des devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, portes d'entrées, loggias en retrait des façades.

### **Menuiseries, occultations :**

Les ensembles vitrés présenteront des recoupages sous forme de petit bois.

Les châssis en aluminium anodisés présenteront une teinte naturelle, bronze, marron ou blanc.

Les volets seront persiennés et constitués par deux vantaux rabattables en façade.

### **Toitures et couvertures :**

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.

La tuile plate est strictement interdite.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, des pentes comprises entre 25 et 35%.

Pour les bâtiments existants légalement autorisés, dans le cadre d'une réfection de toiture, il sera possible de conserver la pente d'origine.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Les toitures terrasse sont autorisées si ces dernières présentent une surface maximale égale à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction. Elles pourront être plantées.

L'installation de panneaux solaires est autorisée sous réserve de s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et devront dans tous les cas, s'accompagner d'une intégration paysagère.

### **Implantation et adaptation au sol des constructions**

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

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

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais ou remblais seront limités à 2m par rapport au terrain naturel post construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 1 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Il pourra également être admis la réalisation d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager.

Les matériaux utilisés devront être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de clôtures existantes à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les constructions et aménagements publics et des équipements d'infrastructures ne sont concernés par cet article.

Clôtures en zone inondable :

Dans les zones impactées par un risque Inondation (PPRIIn approuvé le 10 août 2015), les clôtures seront conformes au règlement du PPRIIn et devront notamment permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2,50m en limite de voie.

## **ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

## **CARACTERE DE LA ZONE Ub**

Il s'agit d'une zone urbaine, qui s'est développée dans la continuité des hameaux anciens, destinée à recevoir principalement des habitations.

Un secteur Uba pour lequel est autorisé un assainissement autonome a été délimité.

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

### **ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou agricole.
- Les surfaces commerciales de plus de 100 m².
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning.

### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE**

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque :

- Les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.
- Les travaux sur les sites potentiellement amiantifères doivent être réalisés en prenant des mesures de sécurité afin d'éviter les risques sanitaires potentiels.
- Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) définis dans les dispositions générales (article 7) pourront ne pas être soumis aux dispositions réglementaires des articles 8, 9, 10 et 13 de la zone concernée compte tenu de leur spécificité et sous réserve d'une intégration cohérente dans l'environnement.

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

### **ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

### **3.2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

### **4.1 Eau**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux Usées**

Hormis en secteur Uba, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant, éventuellement par un dispositif de pompes de relevage à charge du pétitionnaire, au titre des équipements propres.

En secteur Uba, les eaux usées pourront être traitées à partir d'un dispositif de traitement individuel conforme aux normes et réglementations en vigueur à savoir tertre d'infiltration (conformément au document du zonage d'assainissement de la commune).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou tout autre milieu récepteur est interdite.

#### **4.2.1 Eaux Pluviales**

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain naturel.

### **4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés**

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

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

Non réglementé.



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

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'emprise des voies. Si celles-ci sont bordées d'un trottoir ou d'un caniveau la largeur de ces trottoirs et de ces caniveaux s'ajoute au 4 mètres précités.

Le respect des marges de recul ne concerne pas les bâtiments existants régulièrement édifiés (conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou avant l'instruction des autorisations d'urbanisme) et non conformes aux règles d'implantation précédemment décrites.

Dans ce cas, leur aménagement, leur transformation et leur extension pourront être autorisés en prolongement du bâtiment sans surplomb possible de la voie ou de l'espace public.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Dans le cas contraire, en tout point de la construction, la distance par rapport au point le plus proche de la limite séparative sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction existante, sans être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ ).

L'implantation à 2 mètres des constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures est autorisée.

## **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol (telle que définie au lexique) ne pourra excéder 30% de la superficie de la parcelle.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.

La hauteur des constructions au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres (R+2) et une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau de la voie départementale supérieure.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il sera présenté des photos ou des photomontages, permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

### **Murs de façades :**

Toute construction sera réalisée en matériau traditionnel et présentera soit un parement en pierres, soit un enduit de façade.

La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en « tout venant » jointé largement.

La teinte des enduits se rapprochera le plus possible des murs de pierres avoisinants et fera l'objet d'une décision du Maire lors du dépôt de permis de construire dans le respect de la palette de couleurs déposée en mairie.

### **Ouvertures de façades :**

Les baies présenteront en général une hauteur supérieure à leur largeur (pour le maximum d'ouvertures ainsi que les plus significatives), sauf pour les baies des devantures de commerces, portes de garages, loggias en retrait des façades.

La création d'ouverture en loggia, plus large que haute, sera autorisée au dernier niveau de la construction.

### **Menuiseries, occultations :**

Les châssis en aluminium anodisé présenteront une teinte naturelle, bronze, marron, ou blanc. Les volets seront persiennés.

Dans le cadre d'une nouvelle construction, les volets roulants pourront être autorisés.

Dans le cadre de travaux sur une construction existante, les volets roulants sont interdits sauf si les coffres sont intérieurs et donc non visibles sur les façades.

### **Toitures et couvertures :**

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, des pentes comprises entre 25 et 35%.

Pour les bâtiments existants légalement autorisés, dans le cadre d'une réfection de toiture, il sera possible de conserver la pente d'origine.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Les toitures terrasse sont autorisées si ces dernières présentent une surface maximale égale à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction. Elles pourront être plantées.

Les panneaux solaires en façades, toitures ou sur le terrain seront exposés de manière à ce qu'ils ne constituent pas une gêne tant sur le plan visuel qu'esthétique.

### **Implantation et adaptation au sol des constructions**

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

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

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais ou remblais seront limités à 2m par rapport au terrain naturel post construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 1 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Il pourra également être admis la réalisation d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager.

Les matériaux utilisés devront être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de clôtures existantes à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les constructions et aménagements publics et des équipements d'infrastructures ne sont concernés par cet article.

Clôtures en zone inondable :

Dans les zones impactées par un risque Inondation (PPRIIn approuvé le 10 août 2015), les clôtures seront conformes au règlement du PPRIIn et devront notamment permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2,50m en limite de voie.

## **ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

### **12.1 Constructions neuves et extensions**

Pour les logements : il est exigé deux places par logement plus une place visiteurs par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé une place de stationnement par logement. S'agissant des travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable, y compris en cas de création de surfaces de plancher (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

Pour les locaux abritant des activités, il est imposé :

- 1 place de stationnement pour deux chambres d'hôtel ;
- 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12.2 Restauration sans extension**

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

### **12.3 Exception**

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRE PLANTATION ET ESPACES BOISES CLASSES**

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins 30% de la surface, hors espace boisés classés répertoriés sur le terrain.

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

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

### **13.1 Éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Sans objet.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants et R421-23 du code de l'urbanisme.

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

## **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>c</sub>**

### **CARACTERE DE LA ZONE U<sub>c</sub>**

---

Elle regroupe les secteurs d'habitat collectif de l'ensemble du territoire communal.

Trois secteurs sont délimités :

- Un secteur U<sub>cv</sub> englobant des terrains à Toga s'insérant entre cadre bâti et cadre naturel.
  - Un secteur U<sub>cw</sub> permettant de faire transition concernant les formes urbaines entre deux secteurs denses à l'Annonciade.
  - Un secteur U<sub>ca</sub> sur lequel sont autorisés des assainissements autonomes.
- 

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

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles, autres que celles existantes.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale.
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning.

#### **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE**

- Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.
- Les travaux sur les sites potentiellement amiantifères seront impérativement réalisés dans le respect des mesures de sécurité afin d'éviter les risques sanitaires potentiels.
- Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).
- Toute opération affectée à la réalisation d'un programme de 8 logements et plus, ou 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, devra comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) définis dans les dispositions générales (article 7) pourront ne pas être soumis aux dispositions réglementaires des articles 8, 9, 10 et 13 de la zone concernée compte tenu de leur spécificité et sous réserve d'une intégration cohérente dans l'environnement.

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

### **ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

#### **3.2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1 Eau**

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

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux Usées**

Hormis en secteur Uca, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant, éventuellement par un dispositif de pompes de relevage à charge du pétitionnaire, au titre des équipements propres.

En secteur Uca, les eaux usées pourront être traitées à partir d'un dispositif de traitement individuel conforme aux normes et réglementations en vigueur à savoir tertre d'infiltration (conformément au document du zonage d'assainissement de la commune).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

##### **4.2.2 Eaux Pluviales**

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain naturel.

#### **4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés**

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 8 mètres de l'emprise des voies. La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En tout point de la construction, la construction respectera une distance par rapport au point le plus proche de la limite séparative qui sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction existante ( $L=H/2$ ), sans être inférieure à 6 mètres.

L'implantation à 2 mètres des constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures est autorisée.

## **ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

## **ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol (telle que définie au lexique), ne pourra excéder 70% de la superficie de la parcelle sauf dans le secteur Uca où elle sera limitée à 50% et 40% dans le secteur Ucw.

Aucune emprise au sol maximale n'est applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.

La hauteur des constructions au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 18 mètres (R+5).

En secteurs Ucv et Ucw, les constructions ne pourront présenter une hauteur de plus de 12 mètres (R+3) et une hauteur de 3 mètres au-dessus du niveau de la voie communale supérieure, ces hauteurs étant mesurée au droit de chaque bâtiment.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

## **ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie de lieux environnants et il sera présenté des photos et des photomontages, permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

### **Murs de façades :**

Toute construction sera réalisée en matériau traditionnel et présentera soit un parement en pierres, soit un enduit de façade.

La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en « tout venant » jointé largement.

La teinte des enduits se rapprochera le plus possible des teintes d'enduits des constructions voisines, et respectera la palette de couleurs déposée en mairie.

### **Ouvertures de façades :**

Les baies présenteront en général une hauteur supérieure à leur largeur (pour le maximum d'ouvertures ainsi que les plus significatives), sauf pour les baies constituant des devantures de commerces, portes de garages, portes d'entrées, loggias en retrait des façades.

La création d'ouverture en loggia, plus large que haute, sera autorisée au dernier niveau de la construction.

### **Menuiseries, occultations :**

Les châssis en aluminium anodisés présentent une teinte naturelle, bronze ou noir.

Les volets roulants sont autorisés. Ils seront de teinte naturelle, bronze ou noire.

### **Toitures et couvertures :**

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, une ou des pentes inférieures à 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées. Elles seront végétalisées.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Tous les éléments de superstructures en toiture devront être traités par des éléments d'habillage.

Les panneaux solaires en façades, toitures terrasses ou sur le terrain seront exposés de manière à ce qu'ils ne constituent pas une gêne tant sur le plan visuel qu'esthétique.

### **Implantation et adaptation au sol des constructions**

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

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

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais ou remblais seront limités à 2m par rapport au terrain naturel post construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 1 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Il pourra également être admis la réalisation d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager.

Les matériaux utilisés devront être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.



Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de clôtures existantes à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les constructions et aménagements publics et des équipements d'infrastructures ne sont concernés par cet article.

Clôtures en zone inondable :

Dans les zones impactées par un risque Inondation (PPRIIn approuvé le 10 août 2015), les clôtures seront conformes au règlement du PPRIIn et devront notamment permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2,50m en limite de voie.

## **ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

### **12.1 Constructions neuves et extensions :**

Pour les logements : il est exigé deux places par logement plus une place visiteurs par logement.

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé deux places par logement et 20 % de places visiteurs par rapport au nombre de logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé une place de stationnement par logement. S'agissant des travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement de travaux).

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé :

- 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces présentant une surface inférieure à 50m<sup>2</sup> de vente.
- 1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces présentant une surface supérieure à 50m<sup>2</sup> de vente.
- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux.
- 1 place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.
- 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12.2 Restauration sans extension :**

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

### **12.3 Exception :**

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins 25% de la surface, hors espace boisés classés répertoriés sur le terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres de constructions, aménagés en parking ou espaces de loisirs devront être végétalisés et boisés.

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

### **13.1 Éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Sans objet.

### **13.2 Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants et R421-23 du code de l'urbanisme.

Sans objet.

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

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud**

## **CARACTERE DE LA ZONE Ud**

---

Zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel constituée de lotissements ou de maisons individuelles.

Trois secteurs Udy, Udz et Uda ont été délimités : ils regroupent pour le premier la Cité Comte, pour le second des terrains en limite de zone Ud près de l'église Sainte Lucie, pour le troisième des terrains sur lesquels sont permis un assainissement autonome.

Il est rajouté un quatrième sous-secteur : Udm, chemin de l'Annonciade Prolongée, où s'applique la majoration des droits à construire telle que définie à l'article L151-28 2° du Code de l'Urbanisme.

---

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

### **ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces, hôtels et bureaux.
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE**

- Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.
- Les travaux sur les sites potentiellement amiantifères seront impérativement réalisés dans le respect des mesures de sécurité afin d'éviter les risques sanitaires potentiels.
- Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).
- Toute opération affectée à la réalisation d'un programme de 8 logements et plus, ou 500m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, devra comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- Secteur de majoration : au titre de l'article L151-28 2° du Code de l'Urbanisme, dans le secteur Udm, identifié au document graphique, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et

de l'Habitation bénéficient d'une majoration du volume constructible s'agissant des règles relatives à la hauteur des constructions (cf. article Udm 10).

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) définis dans les dispositions générales (article 7) pourront ne pas être soumis aux dispositions réglementaires des articles 8, 9, 10 et 13 de la zone concernée compte tenu de leur spécificité et sous réserve d'une intégration cohérente dans l'environnement.

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

### **ARTICLE Ud 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

#### **3.2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1 Eau**

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

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux Usées**

Hormis en secteur Uda, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant, éventuellement par un dispositif de pompes de relevage à charge du pétitionnaire, au titre des équipements propres.

En secteur Uda, les eaux usées pourront être traitées à partir d'un dispositif de traitement individuel conforme aux normes et réglementations en vigueur (cf. document du zonage d'assainissement de la commune).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, ou tout autre milieu récepteur est interdite.

##### **4.2.2 Eaux Pluviales**

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés**

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

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

Non réglementé.

La constructibilité des terrains en amont de la carrière, sera déterminée par une étude géologique à présenter lors du dépôt de permis.

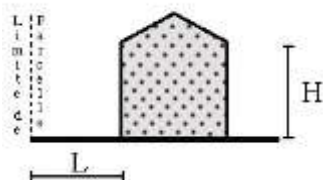
#### **ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent présenter un retrait de 4 mètres par rapport aux voies publiques ou voies privées de lotissement existantes ou à créer.

En secteur Udy cette distance est portée à 5m.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**



Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Dans le cas contraire, en tout point de la construction, la distance par rapport au point le plus proche de la limite séparative sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ ).

En secteur Udy : la distance par rapport au point le plus proche de la limite séparative sera supérieure à 4m.

L'implantation à 2 mètres des constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures est autorisée.

#### **ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

En secteur Udy, il n'est autorisé qu'une seule construction par parcelle.

## ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (telle que définie au lexique) ne pourra excéder 25% de la superficie de la parcelle sauf dans le secteur Udz où elle pourra atteindre 35%.

Aucune emprise au sol maximale n'est applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.

La hauteur des constructions au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres (R+2).

En cas de reconstruction, la hauteur des constructions ne pourra être supérieure à la hauteur de la construction existante avant démolition.

**En secteur Udy**, la hauteur des constructions ne pourra être supérieure à la hauteur portée sur chaque parcelle telle que figurant dans le document graphique annexé au règlement de cette zone.

**En secteur Udz** : les constructions pourront présenter deux étages sur rez-de-chaussée. Le point le plus élevé de la construction ne pourra se situer au-dessus de la voirie supérieure.

**En secteur Udm**, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation bénéficient d'une majoration du volume constructible s'agissant des règles relatives à la hauteur des constructions.

Pour chaque opération, la hauteur pourra être majorée à hauteur du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération dans la limite de 50%.

La hauteur des constructions au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 12 mètres (R+3).

Pour ce qui concerne les terrains limitrophes de voirie communale dite de « Sainte Lucie », les constructions ne pourront présenter qu'une hauteur totale de 3m de haut au plus au-dessus du niveau de la voie, au droit du terrain, en tout point de la voie.

Ces mêmes dispositions s'appliquent le long de la voie de désenclavement projetée entre le chemin de Sainte Lucie et Toga.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

## ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il sera présenté des photos ou des photomontages, permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

### **Murs de façades :**

Toute construction sera réalisée en matériau traditionnel et présentera soit un parement en pierres, soit un enduit de façade.

La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en « tout venant » jointé largement.

La teinte des enduits se rapprochera le plus possible des murs de pierres avoisinants et fera l'objet d'une décision du Maire lors du dépôt de permis de construire dans le respect de la palette de couleurs déposée en mairie.

### **Ouvertures de façades :**

Les baies présentent en général une hauteur supérieure à leur largeur (pour le maximum d'ouvertures ainsi que les plus significatives), sauf pour les baies des devantures de commerces, portes de garages, loggias en retrait des façades.

Les loggias seront autorisées seulement au dernier niveau de la construction.

### **Menuiseries, occultations :**

Les menuiseries seront en bois vernis ou peint ou en aluminium.

Les châssis en aluminium anodisés présenteront une teinte naturelle, bronze, marron ou blanc.

### **Toitures et couvertures :**

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, une ou des pentes inférieures à 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées. Elles seront végétalisées.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Tous les éléments de superstructures en toiture devront être traités par des éléments d'habillage.

Les panneaux solaires en façades, toitures ou sur le terrain seront exposés de manière à ce qu'ils ne constituent pas une gêne tant sur le plan visuel qu'esthétique.

### **Implantation et adaptation au sol des constructions**

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

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

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais ou remblais seront limités à 2m par rapport au terrain naturel post construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 1 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Il pourra également être admis la réalisation d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager.

Les matériaux utilisés devront être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de clôtures existantes à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les constructions et aménagements publics et des équipements d'infrastructures ne sont concernés par cet article.

Clôtures en zone inondable :

Dans les zones impactées par un risque Inondation (PPRIIn approuvé le 10 août 2015), les clôtures seront conformes au règlement du PPRIIn et devront notamment permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2,50m en limite de voie.

## **ARTICLE Ud 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1 Constructions neuves et extensions**

Pour les logements : il est exigé deux places par logement plus une place visiteurs par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé une place de stationnement par logement. S'agissant des travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12.2 Restauration sans extension**

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

### **12.3 Exception**

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ud 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins 35% de la surface, hors espace boisés classés répertoriés sur le terrain.

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

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

### **13.1 Éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Sans objet.

### **13.2 Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants et R421-23 du code de l'urbanisme.

Sans objet.

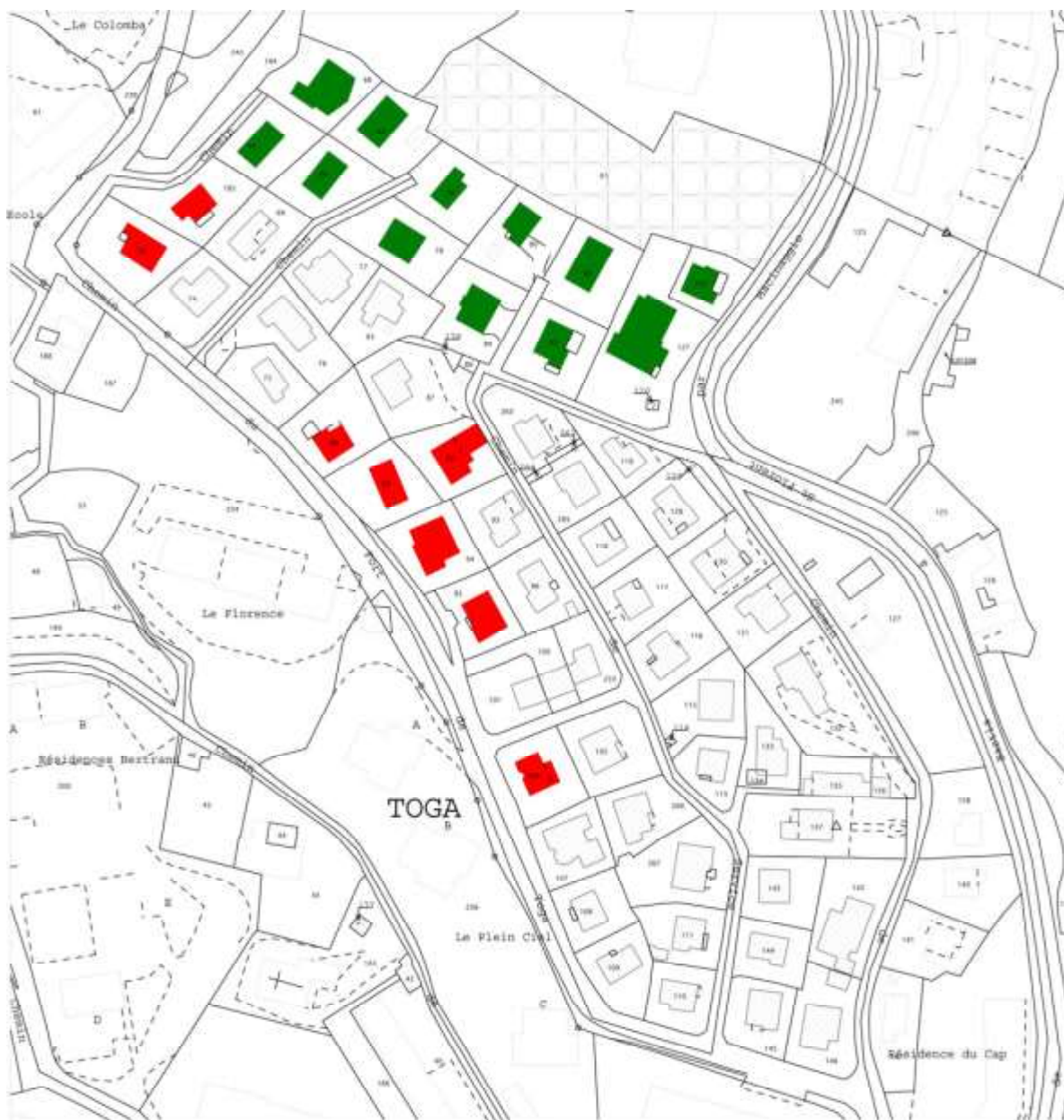
## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non règlementé.



## Article Udy du règlement Cité Comte



**SECTEUR Udy - Cité COMTE**  
- article 10 du règlement -

- Hauteur à l'égout = 8mètres
- Hauteur à l'égout = 6mètres
- Hauteur à l'égout = 5mètres

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

## **CARACTERE DE LA ZONE Ue**

---

Zone de bord de mer qui regroupe tout à la fois habitations individuelles et immeubles collectifs. Un secteur Uef a été défini afin de tenir compte des constructions individuelles existantes.

---

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

#### **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, ou de véhicules immobilisés à usage commercial, hôtels terrains de camping caravanning.

#### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE**

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels. Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) définis dans les dispositions générales (article 7) pourront ne pas être soumis aux dispositions réglementaires des articles 8, 9, 10 et 13 de la zone concernée compte tenu de leur spécificité et sous réserve d'une intégration cohérente dans l'environnement.

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

#### **ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

### **3.2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 Eau**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux Usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant, éventuellement par un dispositif de pompes de relevage à charge du pétitionnaire, au titre des équipements propres.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

#### **4.2.2 Eaux Pluviales**

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés**

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent présenter un retrait de 10 mètres par rapport à la RD 80, et 4 mètres par rapport aux autres voies publiques ou voies privées. Si celles-ci sont bordées d'un trottoir ou d'un caniveau la largeur de ces trottoirs et de ces caniveaux s'ajoute au 4 mètres précités.

Le respect des marges de recul ne concerne pas les bâtiments existants régulièrement édifiés (conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et non conformes aux règles d'implantation précédemment décrites. Dans ce cas, leur aménagement, leur transformation et leur extension pourront être autorisés en prolongement du bâtiment sans surplomb possible de la voie ou de l'espace public. La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En tout point de la construction, la distance par rapport au point le plus proche de la limite séparative sera égale ou supérieure à 4 mètres.

L'implantation à 2 mètres des constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures est autorisée.

#### **ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol (telle que définie au lexique), ne pourra excéder 60% sauf dans le secteur Uef où elle sera limitée à 30%.

Aucune emprise au sol maximale n'est applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.

La hauteur des constructions au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 18 mètres (R+5).

Cependant sur les terrains limitrophes de la RD 80, les constructions ne pourront présenter qu'une hauteur de 4m de haut au plus au-dessus du niveau de la voie, au droit du terrain, en tout point de la voie

En cas de reconstruction à l'identique, les constructions reprendront la volumétrie ancienne.

En secteur Uef, la hauteur ne pourra excéder 6 mètres (R+1).

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

#### **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il sera présenté des photos ou des photomontages, permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes,
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, des matériaux.

### **Murs de façades :**

Toute construction sera réalisée en matériau traditionnel et présentera soit un parement en pierres, soit un enduit de façade.

La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs face extérieure ou en « tout venant » jointé largement.

La teinte des enduits se rapprochera le plus possible des teintes d'enduits des constructions voisines, et respectera la palette de couleurs déposée en mairie.

### **Ouvertures de façades :**

Les baies présenteront en général une hauteur supérieure à leur largeur (pour le maximum d'ouvertures ainsi que les plus significatives), sauf pour les baies des devantures de commerces, portes de garages, loggias en retrait des façades.

La création d'ouverture en loggia, plus large que haute, sera autorisée au dernier niveau de la construction.

### **Menuiseries, occultations :**

Les châssis en aluminium anodisés présenteront une teinte naturelle, bronze ou noir. Les volets rabattables en façade seront persiennés.

Les volets roulants seront en aluminium anodisé de teinte naturelle, bronze ou noir.

### **Toitures et couvertures :**

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, une ou des pentes inférieures à 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées. Elles seront végétalisées.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Tous les éléments de superstructures en toiture devront être traités par des éléments d'habillage.

Les panneaux solaires en façades, toitures ou sur le terrain seront exposés de manière à ce qu'ils ne constituent pas une gêne tant sur le plan visuel qu'esthétique.

### **Implantation et adaptation au sol des constructions**

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

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

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais ou remblais seront limités à 2m par rapport au terrain naturel post construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 1 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Il pourra également être admis la réalisation d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager.

Les matériaux utilisés devront être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de clôtures existantes à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les constructions et aménagements publics et des équipements d'infrastructures ne sont concernés par cet article.

Clôtures en zone inondable :

Dans les zones impactées par un risque Inondation (PPRIIn approuvé le 10 août 2015), les clôtures seront conformes au règlement du PPRIIn et devront notamment permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2,50m en limite de voie.

## **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

### **12.1 Constructions neuves et extensions**

Pour les logements : il est exigé deux places par logement plus une place visiteurs par logement.

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé deux places par logement et 20% de places visiteurs par rapport au nombre de logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé une place de stationnement par logement. S'agissant des travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé :

- 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces présentant une surface inférieure à 50m<sup>2</sup> de vente.
- 1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher pour les commerces présentant une surface supérieure à 50m<sup>2</sup> de vente.
- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher pour les bureaux.
- 1 place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.
- 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12.2 Restauration sans extension**

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant.

### **12.3 Exception**

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.



## **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins 25% de la surface, hors espace boisés classés répertoriés sur le terrain.

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

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

### **13.1 Éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Sans objet.

### **13.2 Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants et R421-23 du code de l'urbanisme.

Sans objet.

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

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug**

## **CARACTERE DE LA ZONE Ug**

---

Zone regroupant l'ensemble des bâtiments de la clinique, à vocation hospitalière.

---

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

#### **ARTICLE Ug 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations de sols hormis les suivantes :

- Le réaménagement et la réhabilitation de locaux à usage d'activités hospitalières, sans augmentation de surfaces ni de hauteurs.
- L'aménagement de locaux à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de l'établissement.
- Les aires de stationnement.

#### **ARTICLE Ug 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE**

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

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

#### **ARTICLE Ug 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

##### **3.2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.



- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Ug 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 Eau**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux Usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

#### **4.2.2 Eaux Pluviales**

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés**

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

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

Sans objet.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Ug 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ug 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE Ug 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ug 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ug 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il sera présenté des photos ou des photomontages, permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.
- Tous les éléments de superstructures en toiture devront être traités par des éléments d'habillage.

## **ARTICLE Ug 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Dans le cas de création de surface d'activité, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par place.

La superficie à prendre en compte pour le calcul sera appréciée pour l'ensemble de l'activité de la zone.

### **12.1 Constructions neuves et extensions**

Sans objet.

### **12.2 Exception**

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ug 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

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

## **ARTICLE Ug 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up**

## **CARACTERE DE LA ZONE Up**

---

Zone qui correspond aux emprises portuaires du port de plaisance de Toga dont l'essentiel des terrains fait partie du domaine public maritime (D.P.M). Cette zone a pour vocation l'accueil d'implantations qui participent à l'équipement et à l'animation du port.

---

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

### **ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations des sols parmi les suivantes :

- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles correspondent à la nécessité d'une présence permanente liée à l'occupation ou l'utilisation du sol autorisée.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions et les aires rattachés aux activités nautiques.
- Les aires de stationnement.

### **ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE**

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

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

### **ARTICLE Up 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

### **3.2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 Eau**

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

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux Usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

#### **4.2.2 Eaux Pluviales**

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés**

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

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

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent obligatoirement s'implanter à l'intérieur des plages d'implantation des bâtiments figurant au document graphique d'aménagement.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

## **ARTICLE Up 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës ne devra jamais être inférieure à 4 mètres. Tout élément architectural (arc, pergola, auvent...) peut être considéré comme créant une liaison permettant ainsi l'implantation de deux constructions à une distance moindre.

## **ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol (telle que définie au lexique), ne pourra excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Aucune emprise au sol maximale n'est applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

Les bâtiments doivent obligatoirement s'implanter à l'intérieur des plages d'implantation des bâtiments figurant au document graphique.

## **ARTICLE Up 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.

La hauteur des constructions au-dessus du sol est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit. Elle est indiquée au document graphique pour chaque plage d'implantation des bâtiments.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

## **ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il sera présenté des photos ou des photomontages, permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

### **Toitures :**

Les toitures versants sont interdites sur les bâtiments en R+1 dont la couverture devra obligatoirement être réalisée en toiture terrasse.

Les toitures à dominante deux pentes de 30 à 35% seront réalisées avec des matériaux ni rond, ni rouge. Les corniches en génoise, les solins d'aluminium et la zinguerie apparente sont interdits. Les toitures terrasses devront soit être revêtues à l'aide de matériaux d'une teinte se rapprochant le plus possible des roches avoisinantes, soit être végétalisées. Les terrasses accessibles ne devront comporter aucun élément susceptible de constituer un écran opaque et permanent en dépassement de la hauteur maximale autorisée des constructions. Seuls sont tolérés les protections amovibles tels que claustras, parasols, dais de toile.

Les éléments techniques prenant place au-dessus du dernier plancher haut seront intégrés à la toiture en cas de couverture traditionnelle, soit placés en retrait minimum de 2 mètres du nu des façades dans le cas de toiture terrasse et d'une hauteur n'excédant pas 1,50 mètres.

**Enseignes :**

Les enseignes commerciales devront faire l'objet d'un agrément du Service Maritime (phares et balises) en raison des réglementations de signalisation. Elles devront être implantées aux emplacements prévus à cet effet par la Commune. Les enseignes ne feront pas saillies par rapport aux volumes architecturaux.

Dans tous les cas, les projets d'enseignes seront soumis à l'avis de l'architecte Conseil du Département et devront respecter la réglementation en vigueur (lois 217 du 12/ 04/ 43 et 79-1950 du 29/12/79).

**Terrasses au sol :**

Les terrasses au sol couvertes devront respecter les mêmes règles que celles définies pour les toits terrasses accessibles.

**Eléments rapportés :**

Les éléments d'extraction, de ventilation mécanique ou de climatisation devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier. En aucun cas, il ne sera admis de tels équipements directement en façade ou en toiture sans habillage.

**Fermetures :**

L'utilisation de matériaux autres que le bois traité ou peint, le fer protégé de la corrosion, l'aluminium et le P.V.C sont interdits.

**ARTICLE Up 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'emprise du secteur à plan de masse.

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

**12.1 Constructions neuves et extensions**

Il est imposé :

- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de l'hôtel, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au minimum 1 place pour deux chambres.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'ensemble portuaire, 1 place de stationnement pour 3 places de bateaux. Les places de bateaux gérées par la collectivité publique ne sont pas à prendre en compte pour l'évaluation du nombre de places dues par l'aménageur du port.

**12.2 Exception**

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Up 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toutes occupations du sol devront être traitées en espaces verts.  
Sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

### **13.1 Éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Sans objet.

### **13.2 Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants et R421-23 du code de l'urbanisme.

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

## **ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

## **CARACTERE DE LA ZONE AU**

---

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat. Elle est insuffisamment équipée actuellement.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone (pour partie ou dans sa totalité) est subordonnée à la réalisation des équipements :

- mise en place d'une voie de desserte principale ;
- extension du réseau d'assainissement et mise en œuvre d'extension et renforcement du réseau d'eau potable.

Une fois un plan de masse élaboré, cette zone (pour partie ou dans sa totalité) sera ouverte à l'urbanisation par procédure de modification du PLU.

Les secteurs AUm sont ouverts à l'urbanisation conformément aux plans de masses annexés au présent règlement.

---

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

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol, hormis la construction de groupements d'habitations.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à l'activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning.

### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE**

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

La délivrance des autorisations de construire nécessite la modification préalable du PLU, après élaboration d'un plan de masse.

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

### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

#### **3. 2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1 Eau**

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

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux Usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

##### **4.2.2 Eaux Pluviales**

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés**

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

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

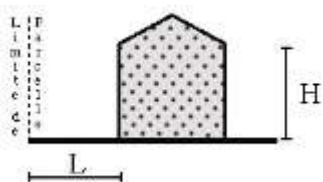
Non réglementé.

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

Les constructions doivent présenter un retrait de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou voies privées à créer.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance  $L$  de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur  $H$  mesurée du sol existant à l'égout de la façade ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation à 2 mètres des constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures est autorisée.

## ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres sauf dans le cas d'aménagement s ou d'extension de constructions existantes.

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (telle que définie au lexique), ne pourra excéder 35% de la superficie de la parcelle.

Aucune emprise au sol maximale n'est applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.

La hauteur des constructions au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres (R+2).

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il sera présenté des photos ou des photomontages, permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes ;

- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, des matériaux.

#### **Murs de façades :**

L'ensemble des volumes présentera soit un parement en pierres soit un enduit de façade.

La pierre de pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en « tout venant » jointé largement.

La teinte des enduits se rapprochera le plus possible des murs de pierres avoisinants et les constructions alentours et respectera la palette de couleur déposée en mairie.

#### **Ouverture de façades :**

Les baies présenteront en général une hauteur supérieure à leur largeur (pour le maximum d'ouvertures ainsi que les plus significatives), sauf pour les baies des devantures de commerces, portes de garages, loggias ou retrait des façades.

#### **Menuiseries, occultations :**

Dans le secteur des hameaux, les menuiseries comporteront un découpage sous forme de petits bois et les volets seront persiennés et constitués par deux vantaux rabattables en façade.

Dans le secteur du bord de mer, les châssis seront persiennés. Ils présenteront une teinte naturelle, bronze ou noir.

Toutefois, les volets roulants pourront être autorisés si les coffres sont intérieurs et donc non visibles en façades.

#### **Toitures et couvertures :**

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, deux pentes ou quatre inférieures à 40% pour le secteur du bord de mer.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, une ou deux pentes inférieures à 40 % pour le secteur des hameaux.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Les toitures terrasses sont autorisées pour moins de 20% de la surface de la construction.

#### **Implantation et adaptation au sol des constructions**

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

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

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais ou remblais seront limités à 2m par rapport au terrain naturel post construction.

#### **Clôtures :**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 1 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Il pourra également être admis la réalisation d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager.

Les matériaux utilisés devront être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de clôtures existantes à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les constructions et aménagements publics et des équipements d'infrastructures ne sont concernés par cet article.

Clôtures en zone inondable :

Dans les zones impactées par un risque Inondation (PPRIIn approuvé le 10 août 2015), les clôtures seront conformes au règlement du PPRIIn et devront notamment permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2,50m en limite de voie.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **12.1 Constructions neuves**

Pour les logements : il est exigé deux places par logement plus une place visiteurs par logement. Pour les groupements d'habitations de plus de 16 logements, le nombre de places visiteurs sera égal à 20 % du nombre du nombre de logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé une place de stationnement par logement. S'agissant des travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12.2 Exception**

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSES**

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins 40% de la surface, hors espaces boisés classés répertorié sur le terrain.

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

Les espaces libres de constructions, aménagés en parking ou espaces de loisirs devront être végétalisés et boisés à raison d'un arbre de haute tige pour 25 m<sup>2</sup>.

### **13.1 Éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

Sans objet.

### **13.2 Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants et R421-23 du code de l'urbanisme.

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

### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

## **CARACTERE DE LA ZONE A**

---

Zone naturelle dont il s'agit de protéger la vocation d'activité agricole.

---

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

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

Sont interdites toutes occupations des sols hormis les suivantes :

- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole y compris celles des logements des exploitants implantés à proximité des bâtiments d'exploitation déjà existants.
- La création ou le transfert d'un siège d'exploitation. Dans cette hypothèse, les bâtiments d'exploitation devront être créés simultanément ou préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation. Ces derniers doivent se situer à proximité des bâtiments d'exploitation.
- L'extension des activités existantes relevant éventuellement du régime des installations classées. Les nouveaux bâtiments nécessaires au fonctionnement, à la maintenance et au gardiennage devront se situer dans un rayon maximum de 50m des bâtiments existants.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

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

#### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

### **3.2 Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

### **4.1 Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable : soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, soit par captage, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux Usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire, à défaut d'un raccordement possible en réseau public : les prescriptions techniques fixées en annexe sanitaire définissent les caractéristiques de terrain et les types de traitement à mettre en œuvre.

#### **4.2.2 Eaux Pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des concentrations des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m de la limite de l'emprise de voie publique ou privée.



## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées :

- Soit en limite séparative latérale ;
- Soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$ .

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10m au faîtage.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

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

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **CARACTERE DE LA ZONE N**

---

Zone naturelle à protéger de toute urbanisation. On retrouve tout à la fois la zone de bord de mer ; la vaste zone naturelle de piémont qui limite l'urbanisation en bord de mer et circonscrit l'ensemble des hameaux de piémont.

---

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

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

Sont interdites toutes les occupations de sols hormis les suivantes :

- La restauration des bâtiments existants conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions d'équipements publics.
- La réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume d'origine.
- Les travaux nécessaires à la conservation et à la protection des milieux naturels.
- Les ouvrages nécessaires aux services publics, à l'exploitation hydraulique.
- Les aires de stationnement.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISE A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque :

- Les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.
- Les travaux sur les sites potentiellement amiantifères doivent être réalisés en prenant des mesures de sécurité afin d'éviter les risques sanitaires potentiels.
- Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

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

#### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

### **4.1 Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable : soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, soit par captage, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux Usées**

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire : les prescriptions techniques fixées en annexe sanitaire définissent les caractéristiques de terrain et les types de traitement à mettre en œuvre.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, ou tout autre milieu récepteur est interdite.

#### **4.2.2 Eaux Pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des concentrations des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants et R421-23 du code de l'urbanisme.

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

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.