



**COMMUNE DE  
POGGIO MEZZANA**  
DÉPARTEMENT DE HAUTE-CORSE  
(2B)

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
*Dossier de Modification n°1*  
Version d'Enquête Publique

## 3/ RÈGLEMENT

Procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le 03 septembre 2008  
Révision simplifiée n°1 approuvée par DCM en 2009  
Procédure de Modification : Enquête Publique

# **SOMMAIRE**

## **RÈGLEMENT DU PLU APPROUVE LE 03/ 09/ 2008**

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	10
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	34
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	37
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	42

## **II.RÈGLEMENT APPROUVE LORS DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE DE 2009**

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	48
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UV.....	52
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT .....	58
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	64



**I. RÈGLEMENT DU PLU  
APPROUVE LE 03/ 09/  
2008**

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de POGGIO-MEZZANA.

### **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

#### **A) Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :**

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral
- les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux Espaces Boisés Classés
- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme
- les articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping)
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent PLU
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
  - Le Droit de Préemption Urbain
  - Les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité,

#### **B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire, à l'exception des parties concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en date du 03/05/2001**

- l'article L.111-3, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

#### **C) Sont et demeurent applicables aux seules parties concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en date du 03/05/2001**

- l'intégralité des dispositions réglementaires du P.P.R. Inondation

### **ARTICLE 3 - ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES**

#### **A) Plan de Prévention des Risques Inondation (fleuve du Figareto et de Lavilanelle)**

Les zones soumises à des risques naturels sont repérées sur les documents graphiques.

- zone de risque fort et très fort (nom de zone indiquée de "r" sur les documents de zonage). Le périmètre des zones rouges ou orange du PPRI, correspondant au risque très fort et fort, fait l'objet d'une traduction réglementaire en zone Nr ou Ar. Les dispositions s'appliquant sur ces zones indicées "r" sont plus restrictives que les secteurs non indicés.
- zone de risque modéré.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une de ces zones, les dispositions qui s'appliquent sont celles du secteur d'implantation augmentées des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation joint en annexe du dossier. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **B) Zone de bruit**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12-9-1999 et du 27-12-1999 relatif à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces dispositions concernent :  
- la Route Nationale 198.

## **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

**1. Les zones urbaines dites zones U** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 4 :

a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan (hameaux), elle comprend un secteur UAa et un secteur UAb

b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan (zone résidentielle du lotissement Saint-Michel)

c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan (espace résidentiel le long de la RN 198 de faible densité)

d/ la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan (parties urbanisées à proximité du littoral).

**2. Les zones d'urbanisation future dites zones AU**, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre du titre III:

- la zone AU délimitée par un tireté est repérée par l'indice AU au plan.

**3. Les zones agricoles, dites zones A**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

- la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan (zone agricole le long de l'Avillanella) ; elle comprend un secteur inondable Ar

**4. Les zones naturelles, dites zones N**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Elles comprennent 5 types de zone :

a/ la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan (grands massifs à l'Ouest de la RN 198 et autour du village)

b/ la zone Ne délimitée par un tireté est repérée par l'indice Ne au plan (coupure d'urbanisation sur littoral au lieu-dit Levole Sottane)

c/ la zone Nm délimitée par un tireté est repérée par l'indice Nm au plan (bande des 100 mètres définie au titre de la loi Littoral)

d/ la zone Nr délimitée par un tireté est repérée par l'indice Nr au plan (zone naturelle soumise au risque Inondation, aléas fort et très fort)

e/ la zone Nt délimitée par un tireté est repérée par l'indice Nt au plan (zone naturelle destinée à l'accueil de camping)

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

**5. Les documents graphiques** comportent également :

- les terrains classés Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les périmètres indicatifs des zones d'aléa forts (nom de zone indiquée –r-) et modérés (zone bleue tireté) du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent dossier.

**ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti 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 ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Hormis dans les secteurs protégés au titre de la loi Littoral (secteur Nm), et nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

**ARTICLE 7 - LES PISCINES**

Les piscines doivent pouvoir justifier d'une part d'un dispositif d'évacuation des eaux de lavage (tranchée filtrante ou puits d'infiltration) et d'autre part d'un moyen de vidange qui pourra être un exutoire dans un vallon ou dans un réseau pluvial, à condition de ne pas dépasser un débit de 3 litres/seconde, ou à défaut, un camion citerne.

**ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc...) il est demandé, en cas de découvertes aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse, Service Régional de l'Archéologie, dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Les lois sur l'archéologie préventive imposent de soumettre à la Préfecture de Corse toute opération relevant du Code de l'Urbanisme (à l'exception des arrêtés de lotir et des actes de



création de ZAC) ou du Code de l'Environnement et située dans une zone archéologique recensée ; le Préfet de Corse a le pouvoir d'édicter des prescriptions archéologiques (diagnostic architectural, conservation du site, modification du projet, obligation d'effectuer des fouilles).

### **ARTICLE 9 - ADAPTATION AU SOL**

Les voiries et constructions doivent être étudiées de manière à limiter au strict minimum les mouvements de sol et les modifications du terrain naturel.

### **ARTICLE 10 – ESPACES VERTS**

Les espaces verts de pleine terre désignent tout espace d'agrément végétalisé avec au moins 90 cm de pleine terre. Ils doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres.

Au sein de ces espaces, il est toutefois possible d'imperméabiliser les sols dans une limite de 5% de l'emprise totale des espaces verts (voies d'accès, réseaux techniques urbains : eau potable, énergie, assainissement, ...).

Ces espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

De plus :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Espaces libres dans les lotissements : 15% minimum de la surface sera réservée aux espaces communs,
- En UB et UD un arbre de haute tige devra être planté pour chaque tranche de 4 places de stationnement.

### **ARTICLE 11 – ESPACES PAYSAGERS LITTORAUX**

La bande littorale des 100 mètres imposées par la Loi Littoral (articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'Urbanisme) est élargie à 130 mètres. Les zones Urbaines incluses dans cette bande sont visées par des Espaces Paysagers Littoraux.

Au sein de ces espaces les constructions nouvelles sont interdites ; Ne sont admises que les extensions attenantes aux constructions existantes.

Ces espaces seront notamment mis en place dans les zones UD et IAUT.

### **ARTICLE 12 – SERVITUDES DE LIBRE-ACCÈS À LA MER**

La bande littorale communale est pourvue de chemins communaux d'accès à la mer.

Ces chemins identifiés au plan de zonage devront permettre le libre accès piéton de tous les usagers à la mer. Seront formellement interdits :

- Les restrictions d'accès et dispositifs de fermeture des voies,
- L'imperméabilisation du sol,
- Les aires de stationnement.

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

## **CHAPITRE I - ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend deux secteurs :

- le secteur UAa : zone d'habitat de densité forte correspondant aux hameaux anciens de Poggio, Mezzana et Renoso ;
- le secteur UAb : en continuité avec les hameaux anciens, ce secteur recouvre des terrains aptes à la construction.

Des mesures de protection du patrimoine architectural et du cadre paysager sont nécessaires pour ne pas gêner la lecture des hameaux anciens : intégration du bâti, aspect extérieur, etc. Des zones non aedificandi ont ainsi été instaurées et figurent au plan de zonage.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
2. Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
3. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA 2,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
5. Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes,
6. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
7. Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques,
2. Les piscines sous réserve d'être réalisées sur les parcelles supportant au moins une construction à usage d'habitation,
3. Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

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

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

#### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### **2 - Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

#### **1 - Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

#### **2 - Assainissement**

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis sous réserve d'être conçu de manière à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau une fois celui-ci réalisé. Ce dispositif devra être de type terre d'infiltration.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4 - Autres installations techniques**

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**

~~N'est pas réglementé~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

### **En zone UAa :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier. Toutefois, les constructions peuvent également être édifiées à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci sont en retrait par rapport à la voie.

### **En zone UAb :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

### **En zone UAa :**

L'implantation en limite séparative est la règle. Toutefois, un retrait minimum de 3 mètres pourra être autorisé à condition de trouver une solution de traitement de l'espace au sol ainsi dégagé.

### **En zone UAb :**

Les constructions en ordre discontinu doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance D au moins égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance D ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

### **Pour la seule zone UAb :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

N'est pas réglementé.

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

### **En zone UAa :**

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au moins ou au plus égale aux hauteurs à l'égout du toit des bâtiments limitrophes.

### **En zone UAb :**

#### **1. Conditions de mesure**

- tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

## **2. Hauteur absolue**

- la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres (2 niveaux, soit R+1) à l'égout du toit.

Il devra être présenté des photos permettant de juger, suivant différents angles, de l'intégration correcte du projet dans le plan d'épannelage des constructions de l'agglomération, de la préservation des cônes de vue et du phénomène de covisibilité.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Dispositions générales**

Les constructions nouvelles ou les restaurations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel des hameaux, ainsi que les perspectives urbaines. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les terrains présentant des pentes moyennes à fortes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain afin d'éviter les terrassements importants. Les longues voies carrossables internes au village doivent être évitées.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

### **2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

### **3. Les matériaux**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

### **4. Les façades**

Pour les façades donnant sur le domaine public, elles n'ont qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

Les enduits dits "tyroliens" ou projetés mécaniquement sont interdits. Les façades peuvent cependant être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons etc. ainsi que les grilles seront peintes en référence avec les teintes avoisinantes.

Les infrastructures liées au confort des constructions doivent être placées préférentiellement sur les façades opposées au domaine public (climatiseurs notamment).

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et gouttières doivent être en zinc ou en fonte et placées verticalement. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

### **5. Les ouvertures**

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides.

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

### **6. Les toitures**

Les toitures seront généralement à deux pentes opposées ou égales. Les pentes et les orientations des toitures existantes ne seront pas modifiées.

Le sens du faîtage doit être proche de la parallèle aux courbes de niveau sauf en cas de direction du faîtage différente des constructions avoisinantes.

Les lucarnes et chien-assis, non conformes à l'architecture traditionnelle, ne seront pas admis.

### **7. Les superstructures**

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

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

### **8 Les clôtures**

Les grillages, brise-vue, canisses et les murs en bois à l'alignement ne sont pas admis.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **En zone UAa :**

N'est pas réglementé.

### **En zone UAb :**

1. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les locaux commerciaux : 1 place de surface au moins égale à 60% de la S.H.O.N. de l'établissement
- pour les locaux à usage de services et d'artisanat (activités) : 1 place de surface au moins à égale 60% de S.H.O.N. de l'immeuble

2. En cas d'impossibilité (impossibilité à démontrer) de réaliser les emplacements de stationnement nécessaires sur l'unité foncière de l'opération,

- soit, il sera fait application des dispositions participatives pour non-réalisation d'aires de stationnement

- ou bien, le pétitionnaire pourra être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du projet, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il réalise ou qu'il a fait réaliser lesdites places;

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

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

Les opérations groupées devront comporter au minimum 10% de la surface de l'unité foncière réservé aux espaces communs.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **En zone UAa :**

~~Résulte de la mise en oeuvre des articles UA 3 à UA 13.~~

#### **En zone UAb :**

~~Le COS est fixé à 0,40.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué, ALUR, du 24 mars 2014



## **CHAPITRE II - ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone réduite englobe le lotissement Saint-Michel et ses abords, dans la partie Sud de la commune. Elle se distingue par un tissu urbain plus dense que le reste de l'agglomération.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
2. Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
3. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
5. Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes,
6. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
7. Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

#### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques,
2. Les piscines sous réserve d'être réalisées sur les parcelles supportant au moins une construction à usage d'habitation,
3. Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

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

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

##### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs

voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs sur la RN 198 sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Cette règle est sans objet pour les stations service. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

## **2 - Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

### **DESTINATION DE LA VOIE**

Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

Largeur minimale de chaussée : 5 m

Largeur minimale de plateforme : 8 m

Voies qui ne sont pas prévues pour être incluses dans la voirie publique :

Largeur minimale de chaussée : 3,5 m

Largeur minimale de plateforme : 6 m

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

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

### **1 - Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

### **2 - Assainissement**

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis sous réserve d'être conçu de manière à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau une fois celui-ci réalisé. Aucune superficie minimale n'est mentionnée. La superficie du terrain d'assiette, la forme, la nature géologique du sol, ainsi que la topographie devront cependant permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4 - Autres installations techniques**

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**

~~N'est pas réglementé.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

1. Les constructions doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 4 mètres.
2. Le long de la RN 198, les constructions doivent néanmoins observer un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions en ordre discontinu doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance D égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance D ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives de l'unité foncière dans le cas d'opération d'ensemble.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

N'est pas réglementé

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

La hauteur des constructions est limitée à ~~8~~ 7 mètres (2 niveaux, soit R+1), calculée de l'égout de toiture au sol naturel.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

### **2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

Ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

### **3. Les façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

Les constructions annexes doivent être réalisées en cohérence avec le bâtiment principal.

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites et les immeubles doivent être préférentiellement équipés d'antennes collectives.

### **4. Les toitures**

- les toitures seront au minimum à deux pentes : l'axe de faîtage étant parallèle à la plus grande dimension (longueur) de la construction.

- les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40%

- lorsque les toitures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles ou romanes

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

### **5. Les clôtures**

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

La hauteur maximale des murs-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être recouvert d'une végétation dense et non caduque.

Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est interdit.

Les murs pleins sont admis si leur hauteur ne dépasse pas un mètre.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

~~a/ constructions à usage d'habitation : une place par logement~~

a/ constructions à usage d'habitation : deux places par logement et une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements à compter du deuxième logement.

b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

c/ les locaux commerciaux : 1 place de surface au moins égale à 60% de la S.H.O.N. de l'établissement

d/ les locaux à usage de services et d'artisanat (activités) : 1 place de surface au moins à égale 60% de S.H.O.N. de l'immeuble

Toute construction soumise aux dispositions du stationnement automobile (alinéa ci-dessus) doit également satisfaire aux besoins en stationnement des véhicules deux-roues en produisant un nombre d'emplacements réservés à ces engins, en dehors des voies publiques, au moins équivalent à 25% du nombre de places de stationnement automobile exigé.

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

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

~~2. Espaces libres dans les lotissements : 15% minimum de la surface sera réservée aux espaces communs.~~

Il est exigé de traiter les espaces non bâti ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément.

La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure à : 40% de la superficie de l'unité foncière.

De plus :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Un écran végétal sur 7 mètres de large sera conservé ou créé en limite de la Route Nationale.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le COS est fixé à 0,40.~~

~~Il ne s'applique pas aux constructions ou aménagements scolaires, sanitaires, ni aux équipements d'infrastructure.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

## **CHAPITRE III - ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC recouvre les secteurs à dominante d'habitat individuel correspondant à des secteurs de densité moyenne le long de la RN 198 : Ponticchio-Sottano, Levole-Sottane, Ficareto. Cette zone regroupe également la plupart des services de la commune.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
2. Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
3. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC 2,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
5. Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes,
6. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
7. Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques,
2. Les piscines sous réserve d'être réalisées sur les parcelles supportant au moins une construction à usage d'habitation,
3. Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

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

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

##### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs sur la RN 198 sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Cette règle est sans objet pour les stations service. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

## **2 - Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

### **DESTINATION DE LA VOIE**

Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

Largeur minimale de chaussée : 5 m

Largeur minimale de plateforme : 8 m

Voies qui ne sont pas prévues pour être incluses dans la voirie

Largeur minimale de chaussée : 3,5 m

Largeur minimale de plateforme : 6 m

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

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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

### **1 - Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UC 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

### **2 - Assainissement**

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis sous réserve d'être conçu de manière à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau une fois celui-ci réalisé. Aucune superficie minimale n'est mentionnée. La superficie du terrain d'assiette, la forme, la nature géologique du sol, ainsi que la topographie devront cependant permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4 - Autres installations techniques**

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

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

~~N'est pas réglementé~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

1. Les constructions doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 4 mètres.

2. Le long de la RN 198, les constructions doivent néanmoins observer un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions en ordre discontinu doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance D égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture.

Cette distance D ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives de l'unité foncière dans le cas d'opération d'ensemble.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

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

~~N'est pas réglementé~~

L'emprise au sol des constructions (bâtiments, piscines, annexes...) est limitée à : 45% dans l'ensemble de la zone UC.

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

La hauteur des constructions est limitée à ~~8~~ **7** mètres (2 niveaux, soit R+1), calculée de l'égout de toiture au sol naturel



## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Pour les terrains présentant des pentes moyennes à fortes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain afin d'éviter les terrassements importants. Les longues voies carrossables internes au village doivent être évitées.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

### **2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

En milieu urbain, ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

### **3. Les façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

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

Les constructions annexes doivent être réalisées en cohérence avec le bâtiment principal.

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites et les immeubles doivent être préférentiellement équipés d'antennes collectives.

### **4. Les toitures**

Les toitures seront généralement à deux pentes opposées ou égales. Elles présenteront dans tous les cas un pendage inférieur ou égal à 40%.

Le sens du faitage doit être proche de la parallèle aux courbes de niveau sauf en cas de direction du faitage différente des constructions avoisinantes.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes "canal" dont le ton s'harmonisera par le réemploi de tuiles anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale. Tout autre

type de couverture est proscrit. Les panneaux solaires sont toutefois admis sous réserve de toujours privilégier, sauf impossibilité technique, les pendages opposés au domaine public. La pose sur plaque ondulée de fibre-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

### **5. Les ouvertures**

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides.

### **6. Les clôtures**

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

La hauteur maximale des murs-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être recouvert d'une végétation dense et non caduque.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

~~a/ constructions à usage d'habitation : une place par logement~~

a/ constructions à usage d'habitation : deux places par logement et une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements à compter du deuxième logement.

b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

c/ les locaux commerciaux : 1 place de surface au moins égale à 60% de la S.H.O.N. de l'établissement

d/ les locaux à usage de services et d'artisanat (activités) : 1 place de surface au moins à égale 60% de S.H.O.N. de l'immeuble

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

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

1- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure à : 40% de la superficie de l'unité foncière.

De plus :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Un écran végétal sur 7 mètres de large sera conservé ou créé en limite de la RN 198. Les aires de stationnement doivent être plantées,
- Dans les lotissements et groupe d'habitation comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération,
- Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le COS est fixé à 0,30.~~

~~Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements publics, ni aux équipements d'infrastructure.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

## **CHAPITRE IV - ZONE UD**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UD regroupe l'espace résidentiel discontinu du front de mer de la commune destiné aux activités touristiques.

Elle comprend des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation du Figareto et de ses affluents dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel,
2. Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés) ainsi que les caravanes isolées,
3. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD 2,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
5. Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes.

#### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve, pour les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation, annexé au présent dossier, de respecter les dispositions et prescriptions imposées par la réglementation applicable, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques,
2. Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel et touristique de la zone,
3. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
4. Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

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

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

#### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### **2 - Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

#### DESTINATION DE LA VOIE

Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

Largeur minimale de chaussée : 5 m

Largeur minimale de plateforme : 8 m

Voies qui ne sont pas prévues pour être incluses dans la voirie

Largeur minimale de chaussée : 3,5 m

Largeur minimale de plateforme : 6 m

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

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

#### **1 - Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UD 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

#### **2 - Assainissement**

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis sous réserve d'être conçu de manière à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau une fois celui-ci réalisé. Aucune superficie minimale n'est mentionnée. La superficie du terrain d'assiette, la forme, la nature géologique du sol, ainsi que la topographie devront cependant permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales

devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4 - Autres installations techniques**

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

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

~~N'est pas réglementé.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Les constructions doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 3 mètres.

Le long de la RN 198, les constructions doivent néanmoins observer un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions en ordre discontinu doivent être implantées à une distance de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ferrée.

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

Toute construction doit être implantée côté mer, ~~en retrait de 10 mètres par rapport à la limite des 100 mètres~~. Elles seront implantées perpendiculairement à celle-ci. Aucune construction présentant un front bâti continu parallèle à la mer ne sera autorisée.

Les constructions en ordre discontinu doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance minimale de 5,4 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives de l'unité foncière dans le cas d'opération d'ensemble.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. L'implantation des piscines, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif est libre.

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

~~N'est pas réglementé.~~

L'emprise au sol des constructions (bâtiments, piscines, annexes....) est limitée à : 15% dans l'ensemble de la zone UD.

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

### **1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au terrain naturel existant avant travaux, correspondant à la hauteur absolue.

Le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2. Hauteur absolue**

Toute construction ne doit comporter plus de deux niveaux (R+1). Toutefois, dans le cas de toiture à deux pentes, un niveau supplémentaire peut être admis s'il est réalisé sous forme de mezzanine. La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 6 mètres, calculée du sol à l'égout du toit.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

### **2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

Ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

Chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

### **3. Les façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

Les constructions annexes doivent être réalisées en cohérence avec le bâtiment principal. Sont interdits les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération.

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites et les immeubles doivent être préférentiellement équipés d'antennes collectives.

#### **4. Les toitures**

- les toitures seront au minimum à deux pentes : l'axe de faitage étant parallèle à la plus grande dimension (longueur) de la construction.
- les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40%
- lorsque les toitures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles ou romanes

#### **5. Les clôtures**

- Sur les voies et emprises publiques ou privées communes, seront admises les clôtures végétales de plus de 1 mètre ou les clôtures maçonnées dont les hauteurs n'excèdent pas 1 mètre si elles sont doublées d'une masse végétale.
- Sur la façade sur mer, aucune clôture maçonnée n'est autorisée.

### **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

**a/ constructions à usage d'habitation : une place par logement**

a/ constructions à usage d'habitation : deux places par logement et une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements à compter du deuxième logement.

b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

c/ les locaux commerciaux : 1 place de surface au moins égale à 60% de la S.H.O.N. de l'établissement

d/ les locaux à usage de services et d'artisanat (activités) : 1 place de surface au moins à égale 60% de S.H.O.N. de l'immeuble

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

Le stationnement est interdit sur une profondeur de 10 mètres par rapport à l'alignement sur l'ancienne voie ferrée.

Dans le cas où ces normes ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un autre site à moins de 500 mètres du premier.

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

**2. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.**

**La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure à : 65% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UD.**

**De plus :**

- **Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire,**



- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Dans les lotissements et groupe d'habitation comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération,
- Les discontinuités entre les façades des constructions donnant sur la mer doivent être plantées d'arbres de haute tige,
- Au total, 30% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace libre végétal comportant des arbres de hautes tiges lorsque l'unité foncière excède 10 000 m<sup>2</sup>,
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le COS est fixé à 0,15.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

# **CHAPITRE I - ZONE AU**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond au secteur d'urbanisation future de la commune (L'Avillanella) : l'exigence d'une organisation cohérente de ce secteur et de protection du patrimoine paysager a conduit à soumettre toute urbanisation nouvelle de ce secteur à une Opération d'Aménagement d'Ensemble, après modification ou révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article AU 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

### **ARTICLES AU 3 À AU 4**

Ne sont pas réglementés

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

~~N'est pas réglementé.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou observer un retrait par rapport à cet alignement.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou observer un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

## **ARTICLES AU 8 À AU 13**

Ne sont pas réglementés

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

~~N'est pas réglementé.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## **CHAPITRE I - ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un sous secteur Ar lié à un risque d'inondation

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

#### RAPPEL

- les décapages de terres sur une superficie de plus de un hectare et sur une profondeur supérieure à 0,40 mètre sont soumis à déclaration préalable.
- les défrichements portant sur une superficie supérieure à un hectare sont soumis à déclaration préalable.

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

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations de sol suivantes :

Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article A 2 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

L'extraction de terre y est strictement interdite.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Dans l'ensemble de la zone A, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les constructions pour la production sous serre ou abri ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dont la présence est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de S.H.ON. (existant et extensions compris). Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables ;
- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes pour y développer un usage d'accueil touristique à la ferme (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, campings à la ferme, chambres d'hôtes, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestre, relais à la ferme) ;

- les terrains recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs s'ils sont liés à une exploitation agricoles ;
- les piscines sous réserve d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions à usage d'habitation. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables,
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

2. Dans l'ensemble de la zone A, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

3. Dans la zone Ar :

- les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole,
- l'aménagement des constructions existantes dans le respect des dispositions du PPRI.

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

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

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

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

#### **1. Eau potable**

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

#### **Dans l'ensemble de la zone**

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

#### **2. Assainissement**

#### **Eaux usées et eaux vannes**

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### **3. Autres installations techniques**

En dehors des occupations et utilisations de sol admises à l'article A 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

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

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

Les constructions autorisées à l'article A 2 seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes ainsi que pour les installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 8 mètres (2 niveaux, soit R+1).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.



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

### **1. Dispositions générales**

L'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

### **2. Clôtures**

Elles peuvent être réalisées en accord de l'autorité compétente et en fonction de l'environnement :

- en mur bahut surmonté d'un grillage en maçonnerie crépi rustique,
- en pierres maçonnées ou sèches,
- en grillage posé sur des piquets scellés au sol,
- en haies vives.

Tout autre matériau est interdit.

Leur hauteur ne peut dépasser 1,60 mètre. Elles seront construites à la marge de recul imposée ou à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Les terrains non bâtis ne peuvent recevoir que des clôtures de haie vive ou de type agricole (fil de fer et piquets en bois), à l'exclusion de toute construction en dur.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

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

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. La coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code l'Urbanisme).

Hors défrichement, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les hangars ou installations seront entourés de rideaux d'arbres s'ils sont susceptibles de présenter une nuisance visuelle ou une gêne pour le voisinage.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

## **CHAPITRE I - ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible.

Le secteur Ne correspond à une coupure d'urbanisation sur le littoral. Seule une extension limitée du bâti existant sera autorisée.

Le secteur Nm représente les espaces littoraux inclus dans la bande des 100 mètres au titre de la loi Littoral. Aucune construction ne sera autorisée dans cette zone conformément à l'article L.146-4-III.

Le secteur Nr regroupe les terrains inclus dans le périmètre des zones de risque fort à très fort du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Le secteur Nt englobe les terrains de camping.

Les différentes zones N comprennent des secteurs soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du Figareto et de ses affluents dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme :

- en zone bleue : zone de risque modéré

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

#### **RAPPELS**

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques,

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

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations du sol suivantes :

- toute construction, occupation et utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2 ci-après.

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

Sous réserve, pour les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent dossier, de respecter les dispositions et prescriptions imposées par la réglementation applicable, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

**1. Dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes ;
- la reconstruction à l'identique de constructions détruites par un sinistre ;
- les aires de stationnement.

**2. Dans le secteur Nm**

- les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne porte pas atteinte à la préservation des milieux.

- **3. dans les secteurs Ne**

- les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ;
- les extensions mesurées des constructions existantes.

**4. Dans la zone Nr :**

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

**5. dans les secteurs Nt**

- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,

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

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Eau potable**

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

**2. Assainissement****Eaux usées et eaux vannes**

Tous travaux de branchement, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

**3. Autres installations techniques**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

1. L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif est libre.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites séparatives. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel existant est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

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

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

Les plantations remarquables doivent être conservées.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

**II. RÈGLEMENT  
APPROUVE LORS DE  
LA RÉVISION  
SIMPLIFIÉE DE 2009**

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



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

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

Le présent règlement s'applique au périmètre d'application de la Révision Simplifiée de l'Avillanella.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL**

### **Sont et demeurent applicables sans que cette liste soit limitative :**

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral
- les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux Espaces Boisés Classés
- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme
- les articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping)
- l'article L.111-3, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent dossier
- Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
  - Le Droit de Préemption Urbain
  - Les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

## **ARTICLE 3 - ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES**

### **A) Zone de bruit**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12-9-1999 et du 27-12-1999 relatif à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces dispositions concernent :

- la Route Nationale 198.

## **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1. La zone urbaine UV délimitée par un tireté est repérée par l'indice UV au plan (espace urbain mixte le long de la RN 198)

2. La zone d'urbanisation future 1AUT correspondant au programme d'aménagement pour laquelle une Orientation d'Aménagement précise les modalités d'insertion du projet,

3. La zone naturelle comprenant deux secteurs :
  - le secteur Np correspondant à la bande d'application des 100 mètres comptée à partir des limites des plus hautes eaux dont les règles d'utilisation et d'occupation du sol protègent les caractéristiques de cet espace
  - le secteur Ns dédié à la réalisation d'une plateforme de stationnement
4. Les documents graphiques comportent également :
  - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
  - les polygones d'implantation des constructions et ouvrages à réaliser dans la zone 1AUt de l'Avillanella,
  - les périmètres des espaces verts et d'agrément du quartier réglementés aux articles 9 et 13 des zones qui les concernent,
  - les périmètres des plantations à réaliser réglementés aux articles 9 et 13 des zones qui les concernent.

### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti 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 ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à IV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

### **ARTICLE 7 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

Dans l'ensemble du périmètre de la Révision Simplifiée, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc...) il est demandé, en cas de découvertes aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse, Service Régional de l'Archéologie, dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Les lois sur l'archéologie préventive imposent de soumettre à la Préfecture de Corse toute opération relevant du Code de l'Urbanisme (à l'exception des arrêtés de lotir et des actes de création de ZAC) ou du Code de l'Environnement et située dans une zone archéologique recensée ; le Préfet de Corse a le pouvoir d'édicter des prescriptions archéologiques (diagnostic architectural, conservation du site, modification du projet, obligation d'effectuer des fouilles).

## **ARTICLE 8 - ADAPTATION AU SOL**

Les voiries et constructions doivent être étudiées de manière à limiter au strict minimum les mouvements de sol et les modifications du terrain naturel.

## **ARTICLE 9 – ESPACES VERTS**

Les espaces verts de pleine terre désignent tout espace d'agrément végétalisé avec au moins 90 cm de pleine terre. Ils doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres.

Au sein de ces espaces, il est toutefois possible d'imperméabiliser les sols dans une limite de 5% de l'emprise totale des espaces verts (voies d'accès, réseaux techniques urbains : eau potable, énergie, assainissement, ...).

Ces espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

De plus :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Espaces libres dans les lotissements : 15% minimum de la surface sera réservée aux espaces communs.

## **ARTICLE 10 – ESPACES PAYSAGERS LITTORAUX**

La bande littorale des 100 mètres imposées par la Loi Littoral (articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'Urbanisme) est élargie à 130 mètres. Les zones Urbaines incluses dans cette bande sont visées par des Espaces Paysagers Littoraux.

Au sein de ces espaces les constructions nouvelles sont interdites ; Ne sont admises que les extensions attenantes aux constructions existantes.

Ces espaces seront notamment mis en place dans les zones UD et IAUT.

## **ARTICLE 11 – SERVITUDES DE LIBRE-ACCÈS À LA MER**

La bande littorale communale est pourvue de chemins communaux d'accès à la mer.

Ces chemins identifiés au plan de zonage devront permettre le libre accès piéton de tous les usagers à la mer. Seront formellement interdits :

- Les restrictions d'accès et dispositifs de fermeture des voies,
- L'imperméabilisation du sol,
- Les aires de stationnement.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UV**

## **CHAPITRE III - ZONE UV**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone UV recouvre le secteur de mixité urbaine le long de la RN 198.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
2. Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
3. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UV 2,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
5. Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes,
6. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
7. Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

#### **ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1) L'ensemble des occupations et utilisations du sol doit respecter les objectifs d'aménagement durable exposés dans le Document d'Orientation Particulière d'Aménagement figurant le dossier de Révision Simplifiée.

2) En outre, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques,
2. Les piscines sous réserve d'être réalisées sur les parcelles supportant au moins une construction à usage d'habitation,
3. Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

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

### **ARTICLE UV 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs sur la RN 198 sont interdits.

#### **2 - Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

#### **1 - Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UV 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

#### **2 - Assainissement**

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

#### **4 - Autres installations techniques**

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

### **ARTICLE UV 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

**N'est pas réglementé**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou modifier.

Le long de la RN 198, les bâtiments doivent néanmoins observer un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les bâtiments en ordre discontinu doivent être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance D égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture, cette distance D ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE UV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

### **ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune emprise de bâtiment ou de construction n'est autorisée dans la bande de plantation à réaliser située en façade de la RN 198.

### **ARTICLE UV 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres (2 niveaux, soit R+1), calculée de l'égout de toiture au terrain naturel existant ou excavé.

### **ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont également soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire et doivent respecter les prescriptions énoncées ci-après.

#### **2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

Ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

### **3. Les façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en métal sont interdits.

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

Les constructions annexes doivent être réalisées en cohérence avec le bâtiment principal.

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites et les immeubles doivent être préférentiellement équipés d'antennes collectives.

### **4. Les toitures**

Les toitures seront généralement à deux pentes opposées ou égales. Elles présenteront dans tous les cas un pendage inférieur ou égal à 40%.

Les toitures terrasses sont interdites.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes "canal" dont le ton s'harmonisera par le réemploi de tuiles anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale. Les panneaux solaires sont toutefois admis.

### **5. Les ouvertures**

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides.

### **6. Les clôtures**

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

La hauteur maximale des murs-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être recouvert d'une végétation dense et non caduque.

## **ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

a/ constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique : une place par logement

b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

c/ les locaux commerciaux : 1 place de surface au moins égale à 60% de la S.H.O.N. de l'établissement

d/ les locaux à usage de services : 1 place de surface au moins à égale 60% de S.H.O.N. de l'immeuble

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



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

1 - Un écran végétal correspondant aux emprises du document graphique sera conservé ou créé en limite de la RN 198 dans la bande graphique figurant au plan mentionnant des Plantations à réaliser.

2- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

3 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

## **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le COS est fixé à 0,30.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT**

## **CHAPITRE 1 - ZONE 1AUT**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone 1AUt correspond au cœur du futur quartier de l'Avillanella pour lequel le PLU a opté pour une représentation par plan gabarit permettant de définir précisément les emprises constructibles et les emprises des espaces verts à conserver.

La vocation de ce secteur est mixte pouvant recevoir des équipements touristiques, du logement, des équipements publics, des services tertiaires et des commerces.

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

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

1. les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
2. les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
3. Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés).
4. Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
5. La pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
6. Les parcs résidentiels de loisirs,
7. Les dépôts de véhicules et garages collectifs, les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs,
8. Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation et utilisation du sol admise dans la zone.

#### **ARTICLE 1AUT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol doit respecter les objectifs d'aménagement durable exposés dans le Document d'Orientations Particulières d'Aménagement figurant le dossier de Révision Simplifiée.

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

#### **ARTICLE 1AUT 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

## **2 - Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AUT 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante.

### **2 - Assainissement**

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **4 - Autres installations techniques**

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

## **ARTICLE 1AUT 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

~~N'est pas réglementé~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

## **ARTICLE 1AUT 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des bâtiments doit s'inscrire dans les polygones "emprise maximale des bâtiments" définis au document graphique.

Seuls les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les escaliers extérieurs peuvent se développer au-delà des polygones " emprise maximale des bâtiments" définis au document graphique, en s'implantant soit en limite, soit en retrait de l'alignement

## **ARTICLE 1AUT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des bâtiments doit s'inscrire dans les polygones "emprise maximale des bâtiments" définis au document graphique.

Seuls les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les escaliers extérieurs peuvent se développer au-delà des polygones "emprise maximale des bâtiments" définis au document graphique, en s'implantant soit en limite, soit en retrait de l'alignement

## **ARTICLE 1AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

N'est pas réglementé

## **ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL**

L'implantation des bâtiments doit s'inscrire dans les polygones "emprise maximale des bâtiments" définis au document graphique.

La gestion des emprises des espaces verts et d'agrément sont mentionnées à l'article 1AUT 13.

## **ARTICLE 1AUT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments, mesurée en tout point des façades à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'éégout du toit, ne peut excéder la hauteur inscrite au document graphique avec une tolérance de plus ou moins 0,5 mètre.

Toutefois, la hauteur fixée ci-dessus peut être dépassée pour les constructions et ouvrages suivants :

- les escaliers extérieurs, les installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des constructions telles qu'édicules, tour de ventilation, d'extraction... dans les limites de la hauteur nécessaire à leur fonctionnement,
- Seuls les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif dans les limites de hauteur nécessaire à leur fonctionnement et à leur insertion paysagère et architecturale.

## **ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

## **2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers : le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

### **3. Les façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en métal sont interdits.

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

Les constructions annexes doivent être réalisées en cohérence avec le bâtiment principal.

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites et les immeubles doivent être préférentiellement équipés d'antennes collectives.

### **4. Les toitures**

Les toitures seront généralement à deux pentes opposées ou égales. Elles présenteront dans tous les cas un pendage inférieur ou égal à 40%.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes "canal" dont le ton s'harmonisera par le réemploi de tuiles anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale. Les panneaux solaires sont toutefois admis.

La pose sur plaque ondulée de fibre-ciment est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

### **5. Les ouvertures**

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides.

### **6. Les clôtures**

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

La hauteur maximale des murs-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être recouvert d'une végétation dense et non caduque.

## **ARTICLE 1AUT 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

a/ constructions à usage d'habitation : une place par logement

b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

c/ les locaux commerciaux : 1 place de surface au moins égale à 60% de la S.H.O.N. de l'établissement

d/ les locaux à usage de services : 1 place de surface au moins à égale 60% de S.H.O.N. de l'immeuble

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

### **ARTICLE 1AUT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Le document graphique identifie des espaces verts et d'agrément dans lesquels ne sont admises que la réalisation :
- de plantations d'espace vert,
- d'aires de jeux et de sports,
- de pose de mobilier urbain,
- de trottoirs et des cheminements piétons
- d'installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de ne pas excéder, chacun, 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la totalité de leur emprise ne compromette pas plus 10% de ce périmètre "espaces verts",

La réalisation d'aires de stationnement est interdite dans les espaces verts et d'agrément

Les arbres existants dans les espaces verts, d'agrément et de loisir reportés au document de zonage doivent être conservés, ou alors remplacés par des individus équivalents en cas d'abattage.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysager et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### **SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Au bénéfice d'un principe gabaritaire pour la réalisation de l'opération, il n'est pas appliqué de Coefficient d'Occupation du Sol.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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



## **CHAPITRE I - ZONE N**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone N de la Révision Simplifiée de l'Avillanella regroupe deux secteurs :

- le secteur Np représentant l'espace rétro-littoral de la plage de Poggio Mezzana incluse dans la bande des 100 mètres du rivage pour laquelle la Loi Littoral impose des mesures fortes de conservation des milieux
- le secteur Ns en façade de la RN 198 correspondant à la plateforme de stationnement de l'opération d'aménagement formant le cœur du nouveau quartier

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

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

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations du sol suivantes :

- toute construction, occupation et utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2 ci-après.
- toute aire de stationnement dans la bande des 100 mètres comptée à partir du littoral (zone Np)

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **1. Dans le seul secteur Np ne sont admis :**

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements, équipements et installations doivent être légers et conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,

##### **2. Dans le seul secteur Ns, en dehors des emprises la bande de plantation à réaliser ne sont admis que :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif
- les aires de stationnement et leurs ouvrages et bâtiments liés

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

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

Dans le secteur Ns, aucun accès donnant sur la RN 198 n'est autorisé.

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

N'est pas réglementé.

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

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

Aucune emprise de bâtiment ou de construction n'est autorisée dans la bande de plantation à réaliser située en façade de la RN 198.

La gestion des emprises des espaces verts et d'agrément situés dans le secteur Np, le parc littoral, sont mentionnées à l'article N 13.

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

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Aucun stationnement n'est autorisé dans la bande des 100 mètres du littoral.

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

### **1) Dans le secteur Np (espace parc littoral) :**

Le document graphique identifie des espaces verts et d'agrément dans lesquels ne sont admises que la réalisation :

- de plantations d'espace vert,
- d'aires de jeux et de sports,
- de pose de mobilier urbain,
- de trottoirs et des cheminements piétons
- d'installations et ouvrages autorisés à l'article N 2, sous réserve de ne pas excéder, chacun, 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que la totalité de leur emprise ne compromette pas plus 10% de ce périmètre "espaces verts",

Les arbres existants dans les espaces verts, d'agrément et de loisir reportés au document de zonage doivent être conservés, ou alors remplacés par des individus équivalents en cas d'abattage.

### **2) Dans le secteur Ns,**

Un écran végétal correspondant aux emprises du document graphique sera conservé ou créé en limite de la RN 198 dans la bande graphique figurant au plan mentionnant des Plantations à réaliser.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysager et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

~~Non-réglé~~

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014