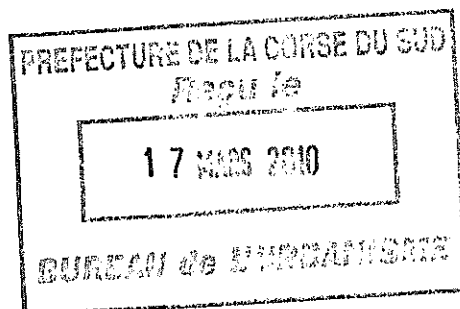


Département de Corse-du-Sud



Plan Local d'Urbanisme  
**OCANA**

— No d'info. sur  
13 décembre 2010

# REGLEMENT DES ZONES

— zone UD 10  
— zone A  
— zone NCF

P.L.U arrêté par  
délibération du Conseil Municipal le 24 octobre 2008

PLU approuvé par  
délibération du conseil municipal

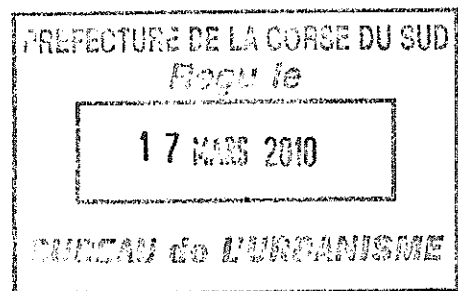
15 MARS 2010

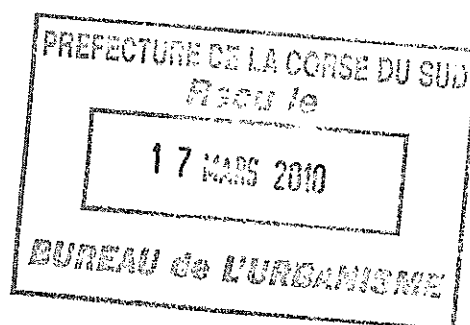


PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD  
*Reçu le*

17 MARS 2010

BUREAU de L'URBANISME





## Sommaire

---

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I – Dispositions générales</b>                                                       | <b>4</b>  |
| <b>II – Dispositions applicables aux zones urbaines (U)</b>                             | <b>9</b>  |
| Zone UA                                                                                 | 10        |
| Zone UC                                                                                 | 21        |
| Zone UD                                                                                 | 32        |
| <b>III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU-1AU)</b>                    | <b>42</b> |
| Zone AU                                                                                 | 43        |
| Zone AUL                                                                                | 54        |
| Zone AUG                                                                                | 62        |
| <b>IV- Dispositions applicables aux zones agricoles (A)<br/>    et zones naturelles</b> | <b>67</b> |
| Zone A                                                                                  | 68        |
| Zone N                                                                                  | 76        |
| <b>Lexique</b>                                                                          | <b>81</b> |

---

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 1 - Champs d'application territorial du PLU

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

#### Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme issus du code de l'urbanisme :

- R.111-2 : « Le permis de construire ne peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la **salubrité** ou à la **sécurité publique**. Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique » ;

- R.111-3-2 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de **vestiges archéologiques** » ;

- R.111-4 : « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas **desservis** par des **voies publiques ou privées** dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les **accès** présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

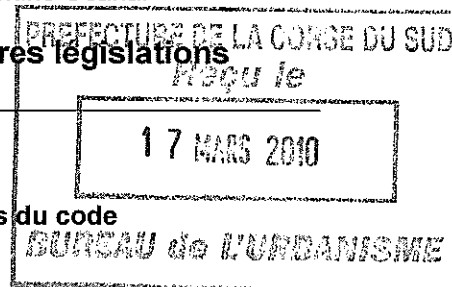
a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

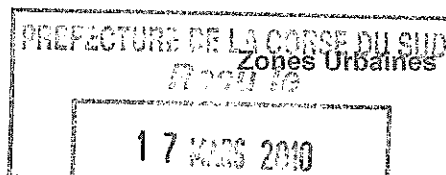
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque ce terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

- R.111-14-2 : « Le permis de construire est délivré dans le respect des **préoccupations d'environnement** définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. » ;





- R.111-15 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. La référence aux directives d'aménagement national a été abrogée par le décret n°98-913 du 12 octobre 1998. » ;

- R.111-21 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à **porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux** avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

**2- Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation des sols créées en application de législations particulières qui sont représentées sur un document annexé au P.L.U**

### 3 – Lois

- Les dispositions de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "loi sur l'eau" et ses décrets d'application ;
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.

### 4- Les plans d'expositions aux risques naturels :

Dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondations du Prunelli, la servitude d'utilité publique s'applique suivant les dispositions dans lesquelles elle a été approuvée et notamment ses limites.

L'étude Mouvements de terrain et hydrauliques réalisée sur la commune d'Ocana par les services de la DDE et annexé au P.L.U a permis d'identifier :

- les zones exposées au risque inondation (zone H)
- les zones exposées aux risques d'éboulements rocheux (EBr), de ravinement ( R ), et au risque d'érosion torrentielle (ET).

Ces zones de risques sont indicées selon les niveaux d'aléas variant de 3 à 5.

Ces résultats impliquent une maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées selon les modalités suivantes :

- zones exposées aux risques hydrauliques (H) et d'éboulements (EBr) sont inconstructibles quel que soit le niveau d'aléa ;
- les zones exposées aux risques de ravinement avec un niveau d'aléas de 4 et 5 (R4 et R5) sont inconstructibles ;
- les zones de ravinement et d'érosion torrentielle de niveau 3 (R3 et ET3) sont constructibles sous réserve.

Le P.L.U identifie dans les zones U, AU et A, les zones soumises à risques mais constructibles (R3 et ET3) sous conditions par l'indice "r". Dans la zone N, ce même indice "r" correspond à EBR, H, R4 et R5 c'est-à-dire aux zones inconstructibles.

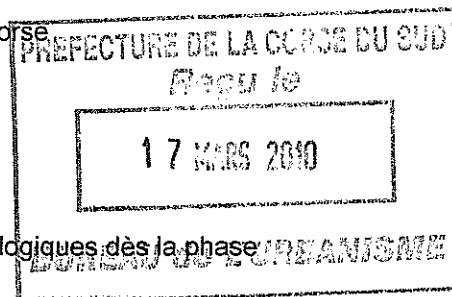
**5- L'article L.442-9 du code de l'urbanisme** : les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U a été approuvé. Le présent règlement se substitue alors à ces règles. Toutefois, à la demande des co-lotis ces règles peuvent être maintenues. La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues est reportée en annexe du PLU.

### 6- Les dispositions relatives à la protection ou à la mise en valeur des **sites archéologiques**.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et ; le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément à la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et à son décret d'application n°2002-89.

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse  
Service Régional de l'Archéologie  
19, cours Napoléon  
BP 301  
20181 AJACCIO cedex 1  
tél : 95.21.52.27 - télécopie : 95.21.20.69



Cette procédure permet en effet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants-projets d'urbanisation.

Références aux textes :

- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (JO du 15.10.1941), validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 (JO du 14.10.1945).
- Code de la construction et de l'habitation, article L 112-7.
- Décret n° 93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques, etc... (JO du 26.2.1993, pages 3032 et suivantes, en particulier article 2).
- Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003

7 – Les dispositions du Schéma d'Aménagement de la Corse de 1992

### Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. Le territoire est partagé en quatre grandes zones : U, AU, N, et A

Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières désignées sous formes de lettres en majuscules (Ex : UD, AU, N, A) ou seulement à des parties de zones dits "secteurs" et qui sont indicés par des lettres en minuscule. (Ex : UDa, UCt, Nc...)

**1/ Les zones urbaines "U"** dans lesquelles la capacité des réseaux est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et auxquelles s'applique le Titre II sont : **UA, UC, UD**

**2/ Les zones AU** identifient les zones naturelles destinées à être urbanisées dont les équipements sont d'une capacité insuffisante ou inexistants pour permettre une urbanisation dans l'immédiat. Elles subordonnent la mise en place de ceux-ci et/ou d'un projet global d'aménagement.

**Ces zones sont AU, AUG, AUL** : zone d'urbanisation dans l'attente de la mise en place des réseaux d'eau et/ou de desserte routière

**3/ Les zones A** identifient les zones équipées ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**4/ Les zones N** identifient les zones naturelles et forestières équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et/ou de l'existence de boisements particuliers.

Différents secteurs peuvent diviser ces zones :

- « i » : les secteurs inondables
- « r » : les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains et risques hydrauliques
- « g » : les secteurs pour lesquels il est nécessaire de procéder au préalable à un schéma d'aménagement global sur la totalité du secteur

- « t » : les secteurs destinés aux équipements et infrastructures EDF liés à la production d'hydroélectricité.
- « v » et « o » : les secteurs particuliers sont identifiés comme le projet de centre de secours (secteur "o"), la maison médicalisée (secteur "v")
- « c » : le secteur d'urbanisation limitée en zone naturelle au titre de l'article R.123-8.
- « p » correspondant au périmètre de protection de la ressource en eau – arrêté préfectoral du 09-0837 du 30/07/2009

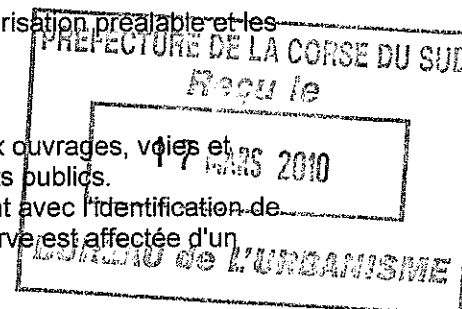
**5/ Les espaces boisés classés** sont régis par les articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ce sont des espaces boisés à conserver et à protéger. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un figuré spécifique.

Sur ces espaces boisés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et les demandes de défrichements sont irrecevables.

#### **6/ Les emplacements réservés :**

Le PLU réserve les emplacements nécessaires aux équipements publics, aux ouvrages, voies et cheminements publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics. Ces emplacements réservés au PLU figurent en annexe du présent règlement avec l'identification de leur destination, de leur surface et de la collectivité bénéficiaire. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.



Sous réserve des dispositions des articles R-123.1 du code de l'urbanisme, il est interdit de construire sur ces emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme qui prévoit un droit de délaissement.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé.

### **Article 4 Adaptations mineures**

En application des dispositions de l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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 5 Ouvrages spécifiques**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'implantation au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- **d'ouvrage techniques** nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique : transformateurs, château d'eau, support de transports d'énergie, arrêt pour les transports publics...

L'enfouissement des lignes aériennes de télécommunication et de transports d'électricité est fortement recommandé et obligatoire dans les secteurs à protéger.

- **d'ouvrages exceptionnels** tels que les clochers, mats, antennes, pylônes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans l'art. 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

Les zones ci-dessus mentionnées se définissent suivant les 14 articles suivants :

## **Article 6 Applications des règles - article R.123-10-1**

---

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

### **Section I**

#### **Nature de l'occupation des sols**

---

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

### **Section II**

#### **Conditions de l'occupation des sols**

---

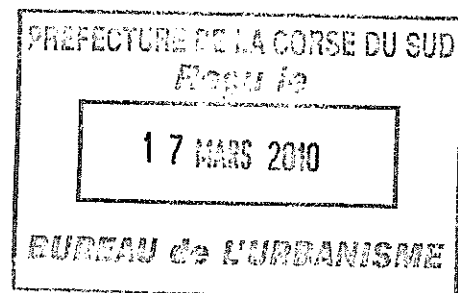
- Article 3 Accès et voiries
- Article 4 Desserte par les réseaux
  - a- Eau Potable
  - b- Assainissement
  - c- Eaux pluviales
  - d- Electricité et téléphone
- Article 5 Caractéristiques des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7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

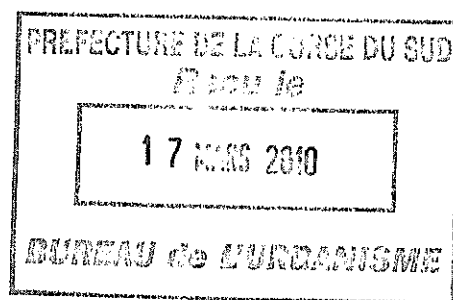
### **Section III**

#### **Possibilités maximales d'occupation des sols**

---

- Article 14 Coefficient d'occupation des sols





---

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - U**

---

## Caractère de la zone UA

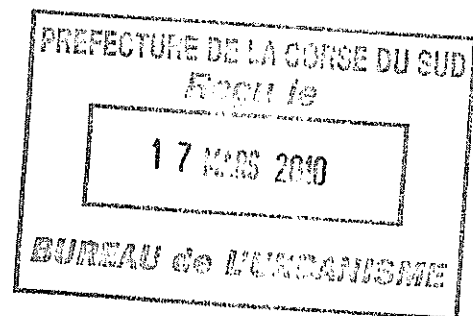
*Elle correspond au village d'Ocana, unité très dense d'habitat ancien et caractéristique des paysages locaux.*

*Le village d'Ocana présente une unité architecturale d'intérêt du fait de la qualité de ses bâtiments anciens et de son implantation remarquable dans un relief difficile. Le hameau d'Arghiaccia sur la rive droite du Prunelli entre le village et Bastelicaccia a maintenu son caractère ancien et dense et est fait l'objet de la même réglementation.*

*C'est pourquoi, dans ce contexte particulier, l'objectif du règlement du PLU est de pérenniser ce patrimoine : des prescriptions précises qui doivent accompagner l'évolution interne du village et son extension.*

*La vocation principale de la zone est destinée à l'habitat et aux activités économiques liées à son fonctionnement et au caractère rural de la commune.*

*La zone est ponctuellement touchée par la zone de risque de ravinement (niveau 3), portant l'indice "r", et sur laquelle s'applique des conditions spécifiques.*



## SECTION I

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

---

#### RAPPEL

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

Toutes modifications apportées aux bâtiments existants aux façades et à la volumétrie sont soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux.

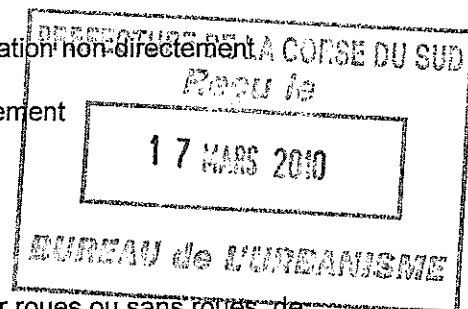
Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.

L'installation **de clôtures** est réglementé par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme ; dans certains cas précis elles peuvent être soumise à déclaration suivant les disposition de l'article R-421-12. Les murs et murs de soutènement sont régis par les articles R-421-9 et suiv.

**Article UA-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et son fonctionnement et plus particulièrement :

- Les nouveaux établissements artisanaux
- Les activités industrielles
- Les bureaux
- La création de nouvelles activités soumises à autorisation ou déclaration non directement liées au fonctionnement de la zone
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement
- Les installations ayant fonction d'entrepôts
- Les bâtiments à usage agricole ou forestiers
- Les constructions provisoires ou précaires
- Le camping
- Les dépôts
- Le stationnement de caravanes, autocaravanes, de mobil homes sur roues ou sans roues, de bateaux de plaisance en dehors des zones aménagées à cet effet (art. 443-4 du code de l'urbanisme)
- Les constructions légères à usage d'habitation permanente ou saisonnière isolées (habitations légères de loisirs art. R.444-3 du code de l'urbanisme)
- L'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, les coupes et les abattages d'arbres

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

**Sauf dans le secteur "r" :**

- les volumes annexes non habitables d'une surface inférieure à 25 m²;
- l'aménagement et/ou la transformation des établissements artisanaux et agricoles existants  
→ à condition de ne pas nuire au voisinage ;
- l'aménagement et/ou la transformation de granges traditionnelles en habitation sans augmentation ni modification du volume existant ;
- la reconstruction en cas de sinistre pour une surface de plancher équivalente ;
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère de la zone,
- les travaux d'entretien des tombeaux et caveaux situés en dehors du cimetière  
→ à condition de ne pas modifier l'aspect d'origine

**Pour le secteur "r"** sont admises les occupations et utilisations de la zone et celles ci-dessus sous les conditions supplémentaires suivantes :

- tous les rejets d'eaux (eaux usées- eaux pluviales- eaux de drainage- eaux de vidange de piscine et de bassin) doivent être évacuées dans le réseaux collectifs existants ou, en l'absence de ces réseaux, ces rejets doivent être dirigés après traitement vers les dispositifs d'épandage préconisés par l'étude de zonage d'assainissement.
- Le déboisement doit être limité à l'emprise du projet
- Les couloirs naturels des vallons doivent être préservés
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées

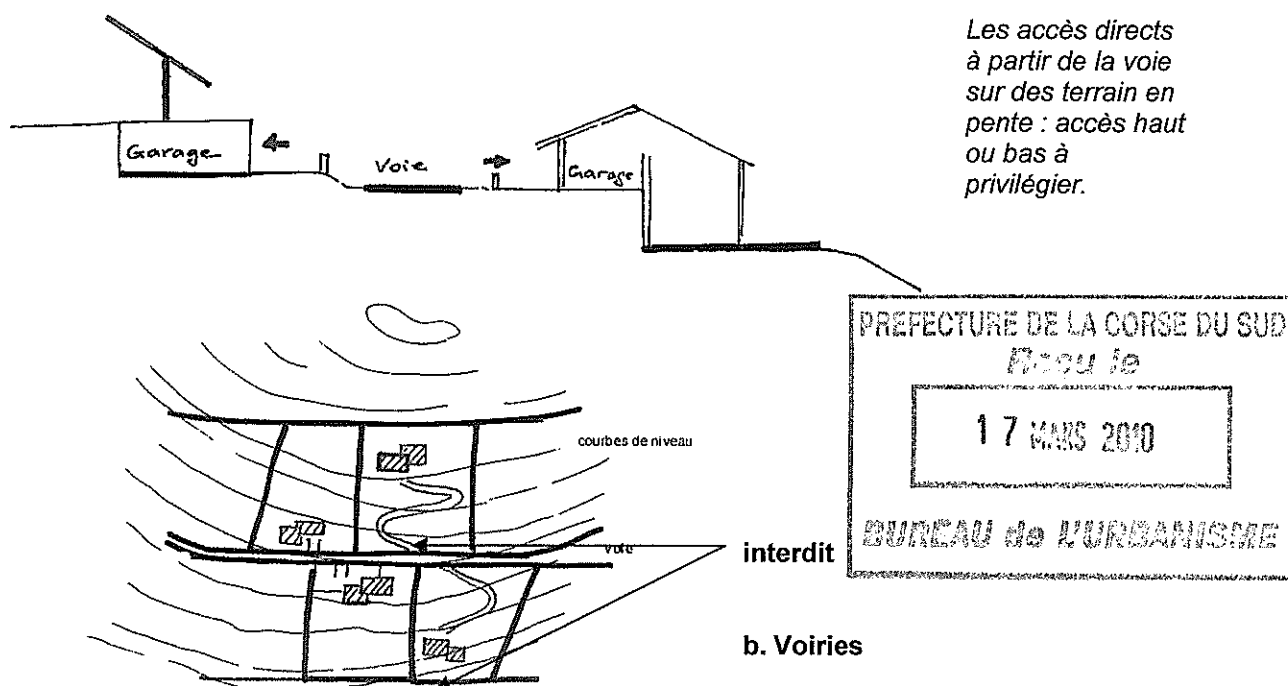
- L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul par rapport à la crête des berges et au sommet des talus amont des routes.
- Les accès, aménagements, réseaux (eau, gaz, câbles...), tous terrassements seront conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et de ne pas aggraver, aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées à l'aval.
- Les projets devront être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire (renforcements des fondations, soutènements de type "déformable...")

## SECTION II

### Conditions de l'occupation des sols

#### Article UA– 3 Accès et voiries

Est interdite la création de voirie en lacets successifs. En cas de fortes pentes ou de linéaire important de voirie, l'accès véhicule sera limité en partie basse ou haute du terrain ou de la maison et se poursuivra par un chemin piéton ou un escalier.

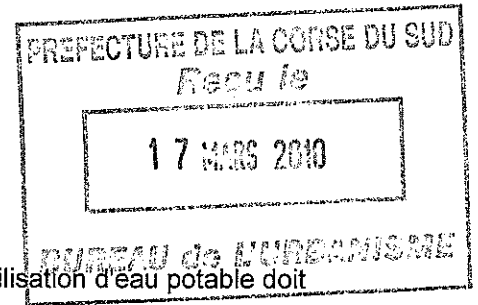


1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les voies secondaires seront calibrées en fonction de l'intensité et de la nature de la circulation et de la zone qu'elles desservent.

- 2) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative avec une zone à vocation urbaine, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- 3) Les voies nouvelles doivent tenir compte des voies existantes afin de poursuivre le maillage du secteur d'implantation.
- 4) Les chemins ruraux, vicinaux et autres servitudes de passages piétons doivent être maintenus.

- 5) Le revêtement ancien des voies doit être maintenu s'il ne produit pas d'inconvénients pour la sécurité routière.
- 6) Les itinéraires piétons au cœur du village doivent être maintenus.



#### **Article UA- 4 Desserte par les réseaux**

##### **a- Eau Potable**

Toute construction ou installation qui, par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit obligatoirement être alimentée par un réseau public d'eau potable.

Les compteurs seront encastrés dans des niches autant que possible en façade secondaire, en mur de soutènement avec un portillon en bois ou en tôle ou fonte peinte.

##### **b- Bouches d'incendies**

Les canalisations nouvelles doivent être en mesure de recevoir des bouches incendies normalisées implantées suivant les indications des services de secours de lutte contre les incendies.

##### **c- Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées.

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

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

Doivent être privilégiées les solutions qui favorisent la récupération des eaux pluviales (citernes, fosses...) pour une réutilisation à titre privé (eau d'arrosage, ...) suivant la réglementation en vigueur.

Dans les autres cas, les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet. Le rejet des ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Cet exutoire doit posséder les qualités d'absorption du volume d'eau rejeté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement et l'évacuation des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau collecteur.

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

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

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

##### **e- Electricité et téléphone**

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

Les branchements et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façade.

**Article UA-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet

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

Rappels : le perron ne constitue pas l'alignement.

Dans tous les cas, les constructions devront s'implanter de manière à respecter les caractéristiques architecturales et volumétriques du front bâti existant (alignement de façade) ou de l'ensemble bâti du village pour les maisons individuelles isolées des quartiers denses.

Les constructions peuvent s'implanter en continuité de la construction située sur la limite séparative en cas de pignon aveugle.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions contiguës.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche des limites séparatives ne pourra être inférieure à 3 m.

**Article UA – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

**Article UA – 9 Emprise maximale au sol**

Sans objet

**Article UA – 10 Hauteur des constructions**

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout points du faîtage de la toiture au terrain naturel côté aval, avant travaux.

Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

**Constructions mitoyennes nouvelles et rehaussements de constructions existantes :**

La hauteur maximale sera celle de la construction la plus haute de l'alignement.

La hauteur de référence pour la construction autorisée sera celle du bâtiment voisin sans être inférieure à la hauteur d'un étage

ou

si elle est entre deux bâtiments existants la hauteur sera égale à une des deux hauteurs.

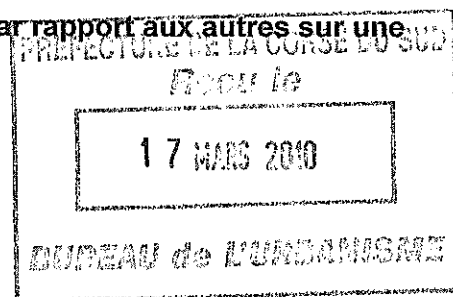
**Constructions nouvelles non mitoyennes** : la hauteur sera proche des constructions voisines. Elle ne devra pas nuire à l'unité architecturale du front bâti existant ou à la composition générale du quartier.

Les adaptations au sol seront obligatoirement comprises dans cette hauteur.

**Les volumes annexes non habitables** (garages, ateliers, abri de jardin) auront une hauteur maximale de 3,5 m.

**Article UA – 11 Aspect extérieur des constructions**

Les permis de construire prendront en compte la qualité architecturale, les caractéristiques de l'environnement et l'intérêt du paysage afin de préserver l'unité du village et de ses hameaux et de ne pas les dénaturer. L'architecture du projet devra s'intégrer dans le paysage bâti environnant par le respect des volumétries, des teintes et des matériaux. Il faut rappeler que toutes modifications de



façades doivent faire l'objet d'un permis de construire et que doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

### Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment initial. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

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

### Extensions - Rénovation

Elles doivent respecter les caractéristiques du bâtiment initial : géométrie, volumétrie, teintes et matériaux.

#### Sont interdits :

- Les ajouts plaqués contre les bâtiments tels que garages, balcons, terrasses sur pilotis ouverts, sanitaires
- La fermeture des balcons et des terrasses
- Les surélévations partielles modifiant une toiture à deux pentes ou changeant l'orientation du faîtage de la toiture d'origine

### Constructions neuves

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

Tout projet de construction ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage. L'organisation des éléments et leur implantation doivent favoriser une bonne insertion dans le site support et réduire les terrassements, remblais et déblais.

#### Sont interdits de manière générale :

- les pastiches de constructions à caractère régional (chalet de montagne par exemple)

### Prescriptions réglementaires

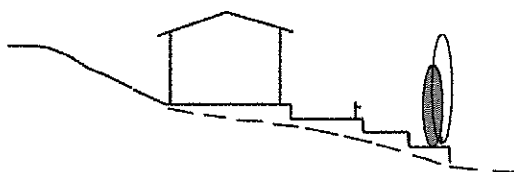
#### ● 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :

##### Est interdit

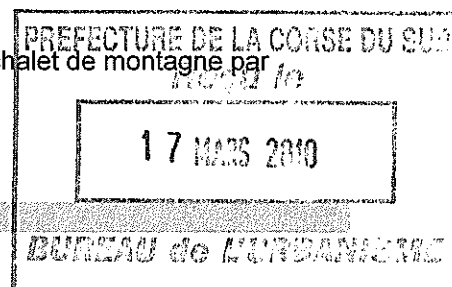
- tous terrassements, remblais, déblais, aplanissement, création de plate-forme avant l'obtention du permis de construire.
- les ouvrages sur pilotis ouverts

Pour les terrains en pentes les modifications du terrain naturel sont réduites au minimum en adaptant les niveaux de la construction à la pente du terrain.

Les terrassements en plate-forme sont réduits à la stricte emprise du bâti avant travaux.

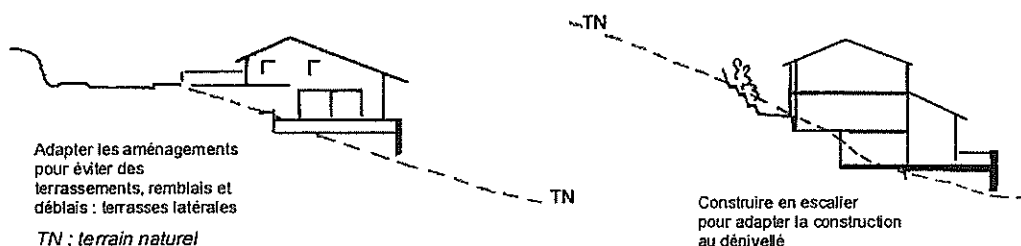


Les talus doivent être traités par paliers successifs.



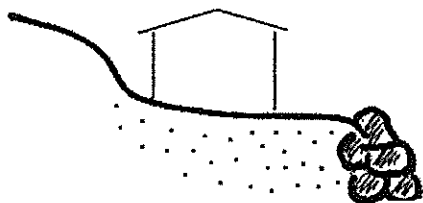
Les soubassements sont encastrés dans la pente.

Adaptation des constructions au terrain de pentes moyennes et fortes



Les vides sanitaires compensant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 100 cm. et devront être fermés par un mur aveugle de même aspect que la construction qu'il supporte.

Enrochements interdits



Sont strictement interdits :

- Les enrochements (blocs décimétriques)
- Les déblais ou remblais supérieurs à 100 cm.

## • 2 - Toitures

### Bâti existant

#### Couverture

- maintien de la toiture d'origine sans modification,
- pentes identiques à celles des constructions mitoyennes,
- en tuiles rondes
- teintes des tuiles homogènes ou tuiles vieilles.

Sont interdits : les tuiles mécaniques, les tuiles à côtes

#### Souches

- souches traditionnelles en maçonnerie enduite couverte de tuile canal ou de feuillets
- souches proches du faîtage
- souches regroupant les conduits de fumée, les conduits d'aération ou de ventilation des canalisations

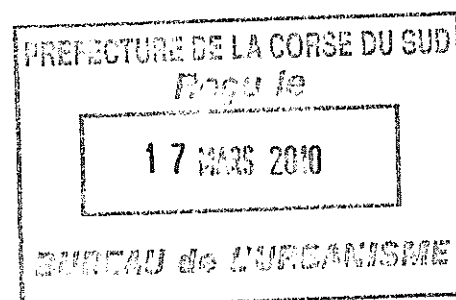
#### Saillies

- génoises, corniches ou tuiles saillantes
- chevrons saillants

#### Constructions nouvelles

- Pentes de 27% à 33%
- en cas de constructions contiguës avec une construction existante, la pente de la toiture sera identique à celle de la construction voisine.

De manière générale sont interdits : les toits terrasses sur les volumes principaux



### • 3 - Volumes

#### Sont interdits :

- Les volumes circulaires ou demi-circulaires, les tours.

### • 4 - Façades et ouvertures

#### **Construction existante**

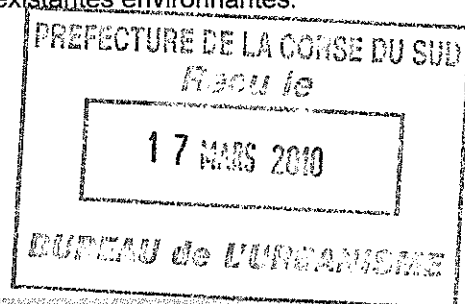
- les ouvertures d'origine sont conservées ;
- les nouveaux percements doivent être exceptionnels et doivent respecter l'équilibre entre les vides et les pleins : alignement des ouvertures obligatoires ;
- les nouveaux percements seront réalisés à l'identique que les ouvertures existantes.

#### **Constructions nouvelles**

- la longueur des façades doit être en proportion avec les façades existantes environnantes. Elles seront généralement à tendance verticale ;
- les façades sont en harmonie avec les ouvertures verticales ;
- les percements seront réguliers, à tendance verticale ;
- les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux ;
- les cheminées en saillie sur les façades sont interdites.

#### De manière générale sont interdits :

- les arcades et arcs.



### • 5 - Maçonnerie

- **Pierre apparente** : le matériau choisi sera le granite à joints fins ou secs. Les joints de mortiers ne seront pas soulignés ni marqués au fer, ni en creux.
- **Enduit** : Les enduits doivent être à grains fins.

### • 6 - Matériaux

Ils sont choisis pour assurer une bonne insertion du projet dans le site et le paysage bâti.

### • 7 - Menuiseries

Les menuiseries seront placées en feuillure à 25 cm en retrait du nu de la façade à l'exception des volets.

Les menuiseries seront de préférence en bois à peindre ou à traiter par lasure de couleur.

#### **Bâtis existants et constructions nouvelles**

##### **Les portes :**

Les portes traditionnelles existantes seront conservées autant que possible ainsi que leur ferrage.

Les portes neuves devant remplacer des portes défectueuses devront être d'aspect identique aux originales avec le réemploi des ferrures si possible.

##### **Les fenêtres**

Conserver autant que possible les fenêtres traditionnelles et leurs ferrages.

Les nouvelles fenêtres devant remplacer des fenêtres défectueuses devront être identiques aux originales et réutiliser leur ferrage si possible.

Les nouvelles fenêtres dans des façades traditionnelles suivront le modèle du bâtiment ou de bâtiments semblables.

**Les volets**

Conserver autant que possible les volets traditionnels ainsi que leur ferrage.  
 Refaire les volets défectueux à l'identique avec réemploi des ferrages si possible.

**Les volets neufs** dans les façades traditionnelles suivront le modèle du bâtiment ou d'un bâtiment semblable :

- volets persiennés à lames à la françaises ou à la génoises avec ou sans jalousies

Les volets seront des fermetures traditionnelles corses ou persiennes ;  
 Les volets seront posés au nu extérieur de la façade.

Sont interdits : les volets roulants.

### • 8 - Colorations

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

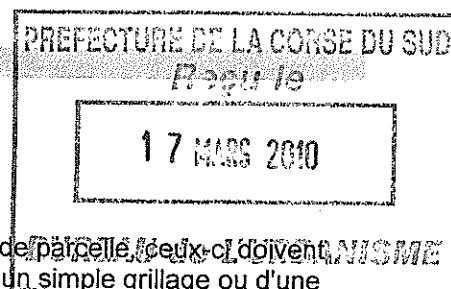
Les menuiseries seront en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et leur teinte : les couleurs trop vives sont interdites (comme les bleus, les rouges, les jaunes).

### • 9- Clôtures sur voie publique et limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**Pour les clôtures anciennes, traditionnelles :**

Lorsqu'il existe des murets en pierres sèches faisant office de limite de parcelle, ceux-ci doivent être maintenus, renforcés le cas échéant. Ils peuvent être doublés d'un simple grillage ou d'une haie vive.



**Pour les clôtures nouvelles :**

Elles peuvent être interdites sur la façade principale des constructions donnant sur les voies, placettes et rues afin de conserver le caractère du village.  
 Elles devront être en adéquation avec le style de la construction si elles sont maçonnées. Dans les autres cas, les clôtures seront sobres et discrètes, doubler d'une haie vive.

Eviter les portails en PVC.

Sont strictement interdits :

Les niches incorporées dans l'ouvrage  
 Les claustras, les tubes, les barbelés  
 Le couronnement de murs par des tuiles, pierres  
 Les balustres  
 Les poternes

L'utilisation de toiles plastifiées, de canisses en plastique pour créer un écran entre l'établissement et les parcelles limitrophes. Seules sont autorisées de manière temporaire et doublées d'une haie vive, les palissades en bruyères ou autres matières végétales.

### • 11- Extensions de bâtiments, adjonctions

Elles devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction d'origine.

### • 12 - Vérandas vitrées et baies vitrées

Vérandas : Strictement interdites

Baies vitrées : interdites sur les constructions dites traditionnelles

**• 13- Balcon et terrasses****Constructions neuves**

Ne peuvent en aucun cas être construites sur piliers ou sur pilotis ouverts et leur dimension doit être bien proportionnée aux volumétries de la construction.

Les arcades sont interdites.

Les balcons et terrasses devront avoir les mêmes caractéristiques que ceux des constructions les plus proches.

Est interdit : L'ajout de balcons et de terrasses sur des **constructions traditionnelles existantes**.

**• 14 - Energie renouvelable**

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent règlement. Leur installation ne devra pas nuire la qualité architecturale et environnementale de la construction ou du hameau.

**• 15- Antennes et paraboles**

Pour des raisons esthétiques et paysagères, elles ne doivent pas être perceptibles de la voie publique et doivent être le plus discret possible dans la vision d'ensemble du village.

Pour les paraboles choisir des tons adaptés à ceux du support (façade, toiture) et les positionner sur des façades peu visibles ou au sol.

Les antennes de radio télécommunications d'intérêt collectif seront d'une teinte adaptée au site tel que le vert foncé.

**• 16- Petit patrimoine rural et éléments d'intérêts sur la parcelle**

Doit être préservé et intégré au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

**Article UA – 12 Stationnement**

Les aires de stationnement à créer seront réalisées en petites unités pour une meilleure insertion et dispersées dans le village ou dans les proches environs. En cas d'impossibilité technique, la maçonnerie sera obligatoirement en pierre de granite et le revêtement du sol sera adapté à l'environnement afin de ne pas produire un impact visuel négatif.

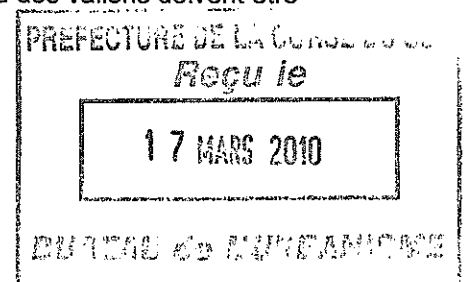
Si des aires de stationnement de 10 places ou plus, sont créées en dehors de la zone bâtie, elles ne devront pas provoquer des modifications durables du paysage et du site. Un aménagement paysager est obligatoire.

**Article UA – 13 Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnements devront être plantées : 1 arbre pour 4 emplacements.

Préférer les essences à feuillages persistants ou des essences présentes dans l'environnement immédiat.

En outre **pour le secteur "r"**, les surfaces dénudées doivent être végétalisées, les déboisements doivent être strictement limité à l'emprise du projet et les couloirs naturels des vallons doivent être préservés.



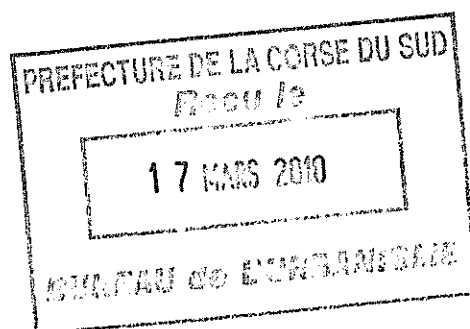
### **Section III**

#### **Possibilités maximales d'occupations des sols**

---

##### **Article UA – 14 Coefficient d'Occupation des sols**

Il n'est pas fixé de COS sur la zone du village. Toutefois les possibilités maximales sont fixées pour certaines occupations à l'article 2.



## Caractère de la zone UC

*Zone à vocation principalement résidentielle de densité faible à moyenne, sous forme d'un habitat pavillonnaire. Elle se situe dans le prolongement du village, aux lieux-dits Giglio, Vignale, Arghiaccia, Cavara, pont de la Pierre et Uscione. Des activités économiques sont également admises, compatibles avec la vocation principale.*

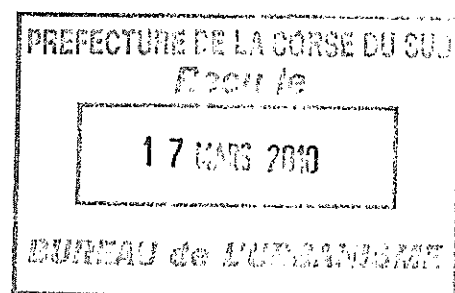
**Deux secteurs** avec des destinations spécifiques sont identifiés :

**Le secteur UCv** correspond à la maison médicalisée et à son extension programmée.

**Le secteur UCo** correspond au projet de caserne des pompiers, centre de secours.

**Le secteur UVw** correspond au hameau ancien d'habitat traditionnel groupé d'Arghiaccia.

*La zone est ponctuellement touchée par la zone de risque de ravinement (niveau 3), portant l'indice "r", et sur laquelle s'applique des conditions spécifiques.*



## SECTION I

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

---

#### RAPPEL

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

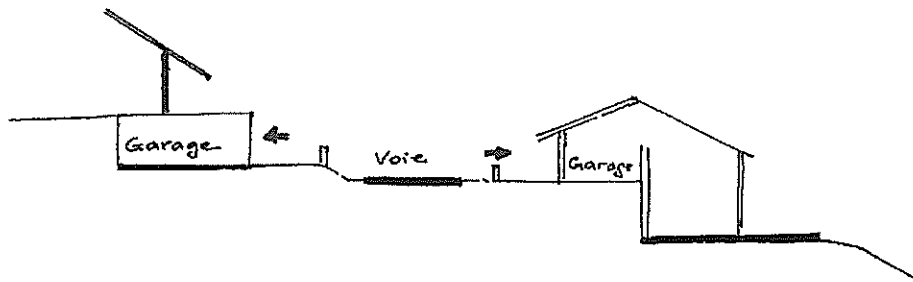
Toutes modifications apportées aux bâtiments existants aux façades et à la volumétrie sont soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.

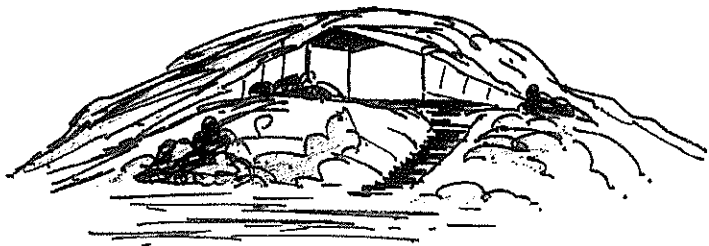
L'installation **de clôtures** est réglementé par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme ; dans certains cas précis elles peuvent être soumise à déclaration suivant les disposition de l'article R-421-12. Les murs et murs de soutènement sont régis par les articles R-421-9 et suiv.

sera limitée en partie basse ou haute du terrain et se poursuivra par un chemin piéton ou escalier.

L'accès peut être limité en partie basse ou haute du terrain ou encore se poursuivre par un chemin piéton ou escalier.



Préférer les accès directs à partir de la voie sur des terrain en pente : accès haut ou bas.

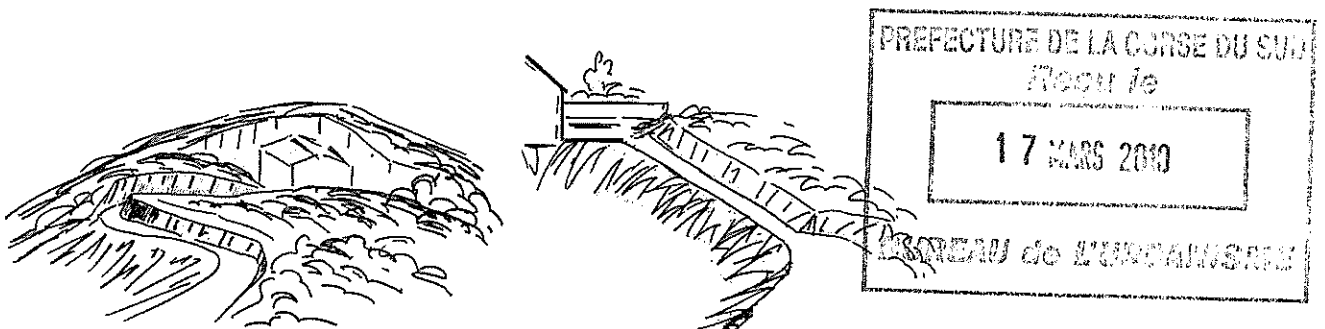


Terrain en pente : limiter la longueur des accès

Ci-contre : Accès du parking à l'habitation par un escalier

lacets et accès directs avec talus.

Ci-dessous **A éviter** : accès en



## b- Voiries

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Elles devront répondre aux exigences de sécurité et être adaptées pour le ramassage des ordures ménagères.
- 2) Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative d'une zone destinée à l'urbanisation (U- AU- 1AU), doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- 3) Les voies nouvelles doivent tenir compte des voies existantes afin de poursuivre le maillage du secteur d'implantation.

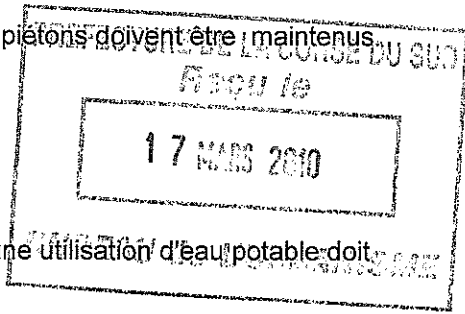
4) Les chemins ruraux, vicinaux et autres servitudes de passages piétons doivent être maintenus.

#### Article UC- 4

##### Desserte par les réseaux

##### a- Eau Potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit obligatoirement être alimentée par un réseau public d'eau potable.



Les nouvelles canalisations doivent être en mesure de recevoir des bouches incendies normalisées et implantées suivants les indications des services de secours de lutte contre les incendies.

##### b- Assainissement

Toutes les eaux usées devront impérativement être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Lorsque le raccordement à l'assainissement collectif public est techniquement possible, il est autorisé après accord des services compétents.

Le schéma d'assainissement recommande :

- 1500 m<sup>2</sup> en terrain peu à moyennement pentu (<10%) et substratum perméable
- 3000 m<sup>2</sup> en terrain pentu (>15-20%) et habitat isolé afin de réduire le risque sanitaire lié aux exfiltrations.

Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau public.

Toutes évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées d'assainissement individuel et les eaux pluviales doivent être prétraitées et traitées sur la parcelle et ne peuvent être rejetées directement dans le milieu naturel.

##### c- Eaux pluviales

Doivent être privilégiées les solutions qui favorisent la récupération des eaux pluviales (citernes, fosses...) pour une réutilisation à titre privé (eau d'arrosage, ...) selon la réglementation en vigueur.

Dans les autres cas, les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet. Le rejet des ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement et l'évacuation des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau collecteur.

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

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

##### d- Electricité et téléphone

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront être réalisés en souterrain sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

#### Article UC-5

##### Caractéristiques des terrains

Sans objet

**Article UC-6****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul par rapport aux voies :

- au moins à 6 m. par rapport à l'emprise des routes communales, chemins ruraux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique sauf dans les zones du village où la distance est portée à 4 m.
- au moins à 8 m. par rapport à l'emprise des routes départementales

Ces distances ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques publics dans la mesure où leur mise en place ne nuit pas à la sécurité routière.

NB : lorsque le terrain est encadré par plusieurs voies, cet article ne s'applique que sur une des voies, par ordre d'importance des voies.

**Article UC – 7****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, les volumes annexes (garage, débarras, atelier) du bâtiment principal et les terrasses doivent être édifiées à une distance d'au moins 3 m. par rapport aux limites séparatives.

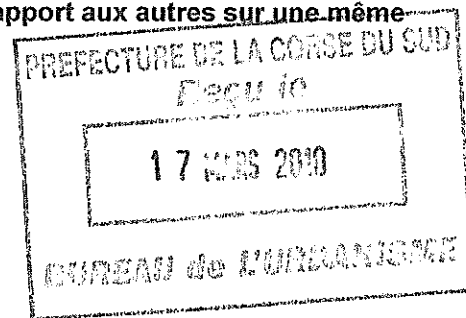
Les piscines doivent être implantées à une distance d'au moins 5 m.

**Article UC – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

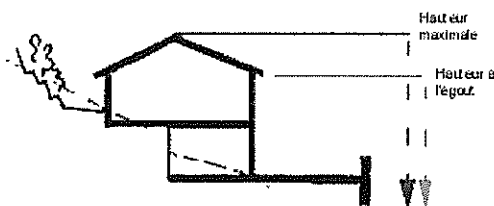
**Article UC – 9 Emprise maximale au sol**

Sans objet

**Article UC – 10 Hauteur des constructions**

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout points de l'égout de la toiture au terrain naturel côté aval, avant travaux.

TN



Pour ces terrains, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain naturel avant travaux. Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux soit R+1 et 6 m. à l'égout à l'exception faite des ouvrages techniques publics.

**UCp** : la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

## Article UC – 11 Aspect extérieur des constructions

### Rappel :

Les permis de construire prendront en compte la qualité architecturale, les caractéristiques de l'environnement et l'intérêt du paysage afin de préserver l'unité du village et de ses hameaux et de ne pas les dénaturer. L'architecture du projet devra s'intégrer dans le paysage bâti environnant par le respect des volumétries, des teintes et des matériaux. Il faut rappeler que toutes modifications de façades doivent faire l'objet d'un permis de construire et que doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

### Sont interdits de manière générale :

- les pastiches de constructions à caractère régional (chalet de montagne par exemple)

### Prescriptions réglementaires

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

##### Est interdit

→ tous terrassements, remblais, déblais, aplanissement, création de plate-forme avant l'obtention du permis de construire.

Pour les terrains en pentes les modifications du terrain naturel sont réduites au minimum en adaptant les niveaux de la construction à la pente du terrain.

Les terrassements en plate-forme sont réduits à la stricte emprise du bâti avant travaux.

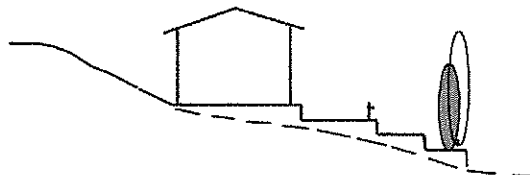
Les talus doivent être traités par paliers successifs.

Les soubassements sont encastrés dans la pente.

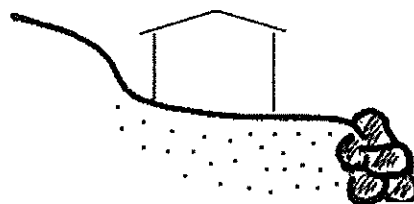
Les vides sanitaires compensant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 100 cm. et devront être fermés par un mur aveugle de même aspect que la construction qu'il supporte.

Pour les constructions en bois, l'adaptation au terrain naturel peut se faire par des pilotis en bois.

Pour les autres types de constructions, les pilotis ouverts ne peuvent dépasser 100 cm de hauteur.

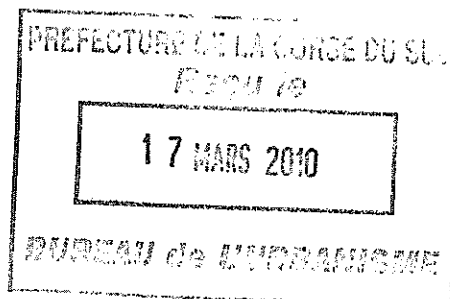


Enrochements interdits

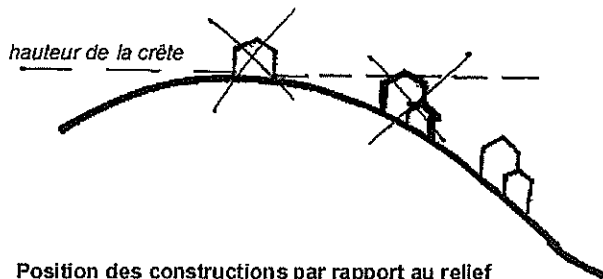
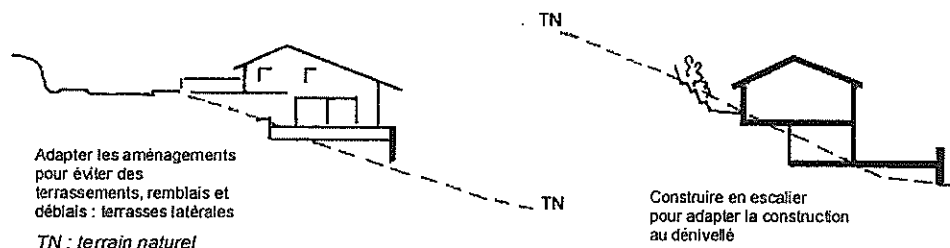


##### Sont strictement interdits :

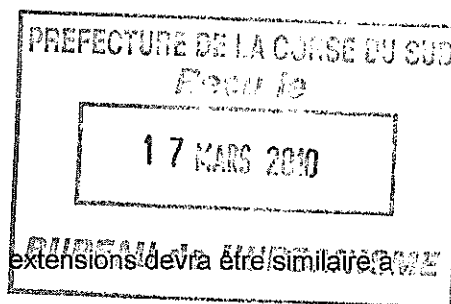
- Les enrochements (blocs décamétriques)
- Les remblais ou déblais supérieurs à 100 cm.



## Adaptation des constructions au terrain de pentes moyennes et fortes



Le point le plus haut de la construction doit se situer en dessous de toutes crête du relief.



**UCp** : l'aspect extérieur des constructions autorisées et des extensions devra être similaire à celui des constructions existantes.

## • 2 - Toitures

En tuiles rondes  
Ou  
toiture terrasse pouvant être végétalisée

## • 3 - Volumes

Volumes simples et sobres  
Sont interdits les volumes circulaires, les tours

## • 4 - Façades et ouvertures

- de même style sur l'ensemble de la construction
- les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux
- les cheminées en saillie sur les façades sont interdites

## • 5 - Maçonnerie

- **Pierres apparentes** : le matériau choisi sera le granite à jointage fins ou secs. Les joints de mortiers ne seront pas soulignés ni marqués au fer, ni en creux
- **Enduit** : tous les murs sans exception en parpaings, briques, doivent être impérativement enduits et lissés. Les enduits doivent être à grains fins et teintés dans la masse.

## • 6- Matériaux

Ils sont choisis pour assurer une bonne insertion dans le site et le paysage bâti.

### • 7 - Colorations

Les teintes des façades doivent se fondre au mieux avec les tons et les teintes du site d'implantation.

En cas d'utilisation du bois en façade, les teintes devront être proches du vert-gris, gris.

### • 8 - Clôtures sur voie publique et en limite séparative

Rappel : ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènements si des raisons techniques ou de sécurité le justifient.

Elles ne sont pas obligatoires.

Préférer les clôtures de composition simple (grillage discret, piquet bois) et les haies végétales.

Les clôtures situées en bordure de la voie publique ou privée devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique sauf dans le cas de murets anciens maintenus à cet effet et qui ne nuisent pas la sécurité routière.

Si elles sont maçonnées elles seront d'une hauteur maximale de 1,20 m et seront obligatoirement enduites de manière analogue à la façade ou en pierre locale.

Elles pourront être surmontées par un simple grillage à condition que la hauteur totale (mur bahut et grillage) n'excède pas 1,80 m.

**Portails** : bois ou métallique

Sont strictement interdits :

Les niches incorporées dans l'ouvrage

Les claustras, les tubes, les barbelés

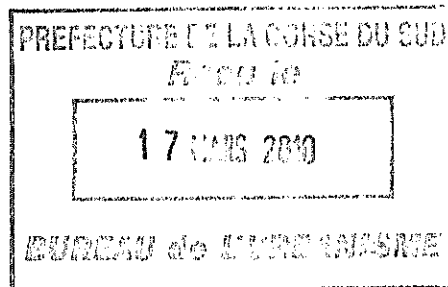
Le couronnement de murs par des tuiles, pierres

Les balustres

Les poternes

Les clôtures maçonnées non enduites

Les canisses et toiles synthétiques



### • 9- Extensions de bâtiments, adjonctions

Elles devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction d'origine.

### • 10 – Volets et fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.

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

### • 11 – Vérandas vitrées

Interdites sur les façades principales des constructions.

Habitat traditionnel en UC : strictement interdite

### • 12 – Boîtes aux lettres

Discrètes par rapport à la voie, la boîte aux lettres intégrée dans la clôture végétale ou maçonnée donnant sur la voirie principale. Elles sont interdites sur le domaine public

### • 13- Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article. Ils peuvent le cas échéant être posés au sol.

Ils peuvent être intégrés dans les éléments extérieurs.

#### • 14 – Antennes et paraboles

Doivent être le plus discrets possibles, au sol dans la mesure du possible. Pour les paraboles posées en façade ou sur la toiture choisir des tons proches de celles-ci.

Les antennes de radio télécommunications d'intérêt collectif seront d'une teinte mate adaptée au site tel que le vert foncé, le gris.

#### • 15 – Petit patrimoine rural et éléments d'intérêts sur la parcelle

Doit être préservé et intégré au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

### Article UC – 12 Stationnement

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les indications ci-dessous.

#### a – Les emplacements – modalités d'application

| <b>Habitat individuel</b>            |                                                                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Maison individuelle hors lotissement | 2 pl. à l'intérieur de la propriété                                      |
| Lotissement à usage d'habitation     | 2 pl. par logement à l'intérieur de la propriété et 1 place banalisée    |
| <b>Equipements</b>                   |                                                                          |
| Terrain de sport                     | 10% de la surface du terrain                                             |
| Autres lieux recevant du public      | 40% de la S.H.O.N                                                        |
| <b>Activités</b>                     |                                                                          |
| Hôtel et restaurant                  | 1 pl. pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 pl. par chambre |

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

Il convient de compter en moyenne 25m<sup>2</sup> pour une place de stationnement (voirie comprise)

Pour les activités non prévues ci-dessus, se baser à la référence la plus similaire de ladite activité.

**UCv** : le stationnement nécessaire à l'accueil du public et du personnel devra être prévu à l'intérieur des parcelles et en nombre suffisant.

#### b- Les zones de manœuvre

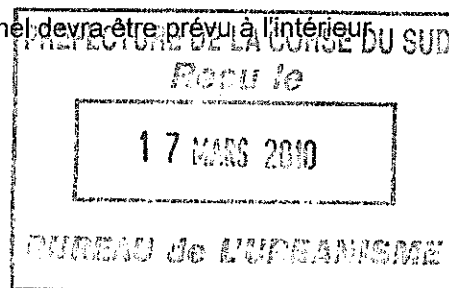
Indépendantes des voies publiques

### Article UC – 13 Espaces libres et plantations

#### a - les espaces boisés

Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver ou à créer, au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique.

Lorsqu'il existe une ripisylve sur la parcelle, celle-ci doit être préservée.



**b - les plantations**

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

Cette surface n'inclut en aucun cas les aires de stationnements qui seront bien identifiées.

Les aires de stationnements devront être plantées : 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements et des haies vives basses pour séparer ces aires des espaces bâtis lorsqu'elles dépassent 10 emplacements.

Les murs de soutènement, le front des excavations et les talus seront traités par des aménagements paysagers.

Les projets d'ensemble dont les lotissements ou groupements de logements devront rendre compte de la bonne intégration des accès et des abords de la construction par des plantations.

La marge disponible entre l'emprise de la voie et la clôture peut être plantée.

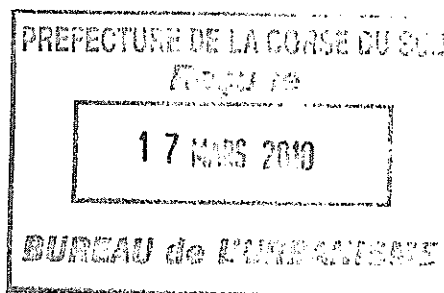
En outre **pour le secteur "r"**, les surfaces dénudées doivent être végétalisées, les déboisements doivent être strictement limité à l'emprise du projet et les couloirs naturels des vallons doivent être préservés.

**SECTION III****Possibilités maximales d'occupation des sols**

---

**Article UC – 14 Coefficient d'Occupation des sols**

Le C.O.S est de 0,15 sauf pour les secteurs UCv et UCw, où il n'est pas fixé de C.O.S.



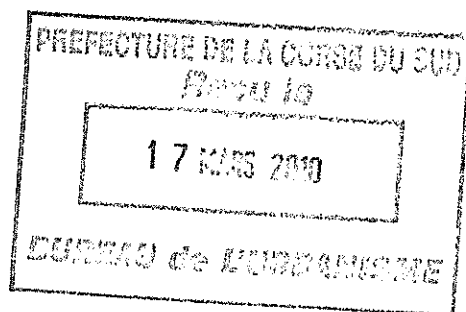
## Caractère de la zone UD

*Zone à vocation résidentielle dominante de densité moyenne à forte ainsi que les services et commerces de proximité nécessaires à son fonctionnement. Elle se situe dans le prolongement du village sur sa partie sud-ouest et nord-ouest.*

*Il existe un secteur "g" :*

*>> à Vignale (indice g1) : extension de la zone d'urbanisation avec réalisation d'un quartier nouveau d'habitat mixte ordonné par des espaces publics.*

*>> Et à Tavera (indice g2) pour la réalisation d'un projet d'habitat collectif à caractère social.*



## SECTION I

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

---

#### RAPPEL

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

Toutes modifications apportées aux bâtiments existants aux façades et à la volumétrie sont soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.

L'installation **de clôtures** est réglementé par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme ; dans certains cas précis elles peuvent être soumise à déclaration suivant les disposition de l'article R-421-12. Les murs et murs de soutènement sont régis par les articles R-421-9 et suiv.

*La zone est ponctuellement touchée par la zone de risque mouvements de terrain et risque hydraulique, indiquée "r".*

## Article UD-1 Occupations et utilisations du sol interdites

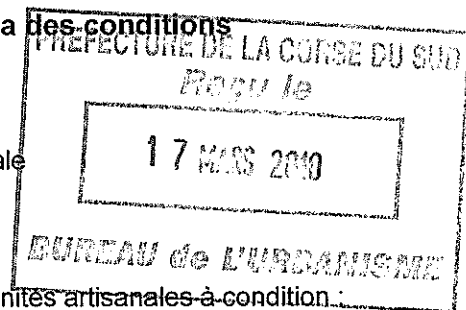
Toutes les occupations et utilisations des sols incompatibles avec la vocation de la zone et son fonctionnement et plus particulièrement :

- La création de nouvelles activités soumises à autorisation ou déclaration ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les modes d'occupation des sols prévues à l'art. 442-2 du code de l'urbanisme (garages collectifs de caravanes, affouillements....) à l'exception des aires de stationnements, des aires de jeux ou de sport ouverts au public;
- Les établissements industriels,
- Les entrepôts, les dépôts, hangars
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux divers, de déchets, de carcasses de véhicules ;
- Les campings, les villages de vacances
- Le stationnement de caravanes, autocaravanes, de mobil homes sur roues ou sans roues, de bateaux de plaisance en dehors des zones aménagées à cet effet (art. 443-4 du code de l'urbanisme);
- l'ouverture de camping, de caravanning ;
- les constructions légères à usage d'habitation permanente ou saisonnière (habitations légères de loisirs R.444-3 du code de l'urbanisme) ;
- les constructions provisoires ou précaires
- l'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, les coupes et les abattages d'arbres;

En outre est interdit dans le secteur "g2", les constructions d'habitat individuel.

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

- Les commerces et services de proximité  
→ à condition de ne pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- Les bureaux dans les constructions existantes
- L'extension des activités artisanales et les nouvelles petites unités artisanales à condition :  
→ de ne pas nuire la commodité du voisinage
- Les aires de jeux ou de sports  
→ sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère de la zone,
- Est admise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve  
→ que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.



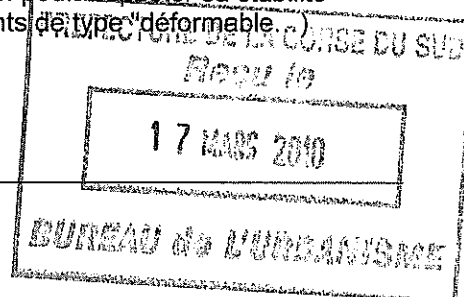
En outre pour le secteur "g", le projet doit porter sur la totalité du secteur en une ou plusieurs phases selon les objectifs marqués dans le "caractère de la zone".

Pour le secteur "r" sont admises les occupations et utilisations de la zone et celles ci-dessus sous les conditions supplémentaires suivantes :

- tous les rejets d'eaux (eaux usées- eaux pluviales- eaux de drainage- eaux de vidange de piscine et de bassin) doivent être évacuées dans le réseaux collectifs existants ou, en l'absence de ces réseaux, ces rejets doivent être dirigés après

traitement vers les dispositifs d'épandage préconisés par l'étude de zonage d'assainissement.

- Le déboisement doit être limité à l'emprise du projet
- Les couloirs naturels des vallons doivent être préservés
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées
- L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul par rapport à la crête des berges et au sommet des talus amont des routes.
- Les accès, aménagements, réseaux (eau, gaz, câbles...), tous terrassements seront conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et de ne pas aggraver, aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées à l'aval.
- Les projets devront être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire (renforcements des fondations, soutènements de type "déformable").



## SECTION II

### Conditions de l'occupation des sols

#### Article UD– 3 Accès et voiries

##### a. Accès

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

##### b. Voiries

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Les voies secondaires seront calibrées en fonction de l'intensité et de la nature de la circulation et de la zone qu'elles desservent.
- 2) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative avec une zone à vocation urbaine, doit être réservée la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- 3) Les voies nouvelles doivent tenir compte des voies existantes afin de poursuivre le maillage du secteur d'implantation.
- 4) Les chemins ruraux, vicinaux et autres servitudes de passages piétons doivent être maintenus.
- 5) Le revêtement ancien des voies (pavés) doit être maintenu s'il ne nuise pas à la sécurité publique.
- 6) Les itinéraires piétons au cœur des hameaux doivent être maintenus.

#### Article UD– 4 Desserte par les réseaux

##### a- Eau Potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit obligatoirement être alimentée par un réseau public d'eau potable.

Les nouvelles canalisations doivent être en mesure de recevoir des bouches incendies normalisées et implantées suivant les indications des services de secours de lutte contre les incendies.

Les compteurs seront encastrés dans des niches autant que possible en façade secondaire, en mur de soutènement avec un portillon en bois ou en tôle peinte.

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

#### **b- Assainissement**

Toute construction ou installation devra obligatoirement évacuer les eaux usées vers le réseau public d'assainissement sauf dans les secteurs "g1" et "g2" où les eaux usées devront impérativement être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Lorsque le raccordement à l'assainissement collectif public est techniquement possible, il est autorisé après accord des services compétents.

Pour les secteurs d'assainissement individuel, le schéma d'assainissement recommande :

- 1500 m<sup>2</sup> en terrain peu à moyennement pentu (<10%) et substratum perméable
- 3000 m<sup>2</sup> en terrain pentu (>15-20%) et habitat isolé afin de réduire le risque sanitaire lié aux exfiltrations.

Les eaux usées industrielles, des activités artisanales polluantes ne peuvent être évacuées dans le réseau public qu'après un pré-traitement conforme aux normes en vigueur.

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

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

Doivent être privilégiées les solutions qui favorisent la récupération des eaux pluviales (citernes, fosses...) pour une réutilisation à titre privé (eau d'arrosage, ...) selon la réglementation en vigueur.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement et l'évacuation des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau collecteur. Il est strictement interdit de buser ou de cuveler les rus et cours d'eau qui traversent la parcelle sauf pour l'aménagement des passages de voies et accès.

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

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

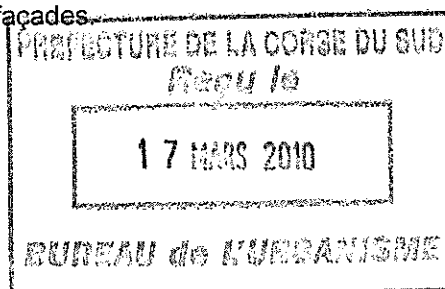
#### **d- Electricité et téléphone**

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront être réalisés obligatoirement en souterrain, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

Les branchements et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façades.

### **Article UD-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet



**Article UD -6****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****UD**

Les constructions s'implanteront

- en retrait minimum de 2 m. par rapport à l'emprise de la voie lorsque le terrain mitoyen n'est pas construit.

Ou

- en continuité du front bâti si les constructions des parcelles voisines sont implantées sur la limite séparative.

**Article UD – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**UD** : sur la limite séparative en cas de constructions contiguës ou édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à  $L = H/2$ .

**Article UD – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

**Article UD – 9 Emprise maximale au sol**

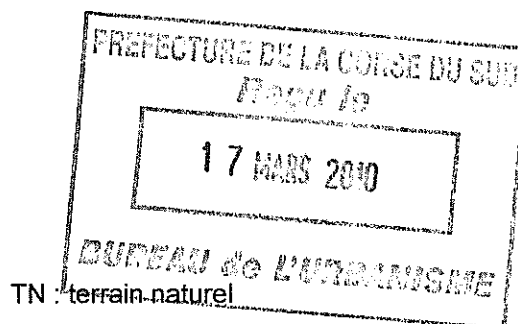
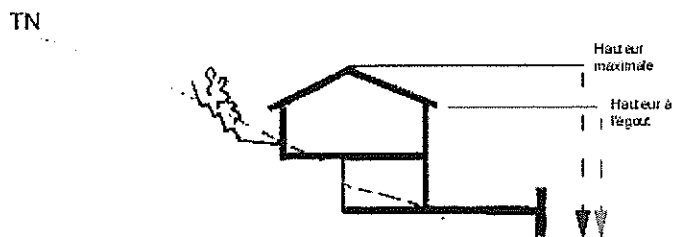
Sans objet sauf pour les secteurs "g" : 40% de la totalité du secteur

**Article UD – 10 Hauteur des constructions**

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout points de l'égout de la toiture au terrain naturel côté aval, avant travaux.

Pour les terrains en pente, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

**Constructions mitoyennes nouvelles et rehaussement de constructions existantes UD:**

La hauteur de référence pour la construction autorisée sera celle du bâtiment voisin sans être inférieure à la hauteur d'un étage.

ou

si elle est entre deux bâtiments existants la hauteur sera égale à une des deux hauteurs.

**Constructions nouvelles non mitoyennes :**

Trois niveaux soit R+2, 9 m. à l'égout de la toiture

Les rehaussements autorisés des constructions non mitoyennes auront une hauteur maximale similaire des constructions environnantes les plus proches.

## Article UD – 11 Aspect extérieur des constructions

Les permis de construire prendront en compte la qualité architecturale, les caractéristiques de l'environnement et l'intérêt du paysage afin de préserver l'unité du village et de ses hameaux et de ne pas les dénaturer. L'architecture du projet devra s'intégrer dans le paysage bâti environnant par le respect des volumétries, des teintes et des matériaux. Il faut rappeler que toutes modifications de façades doivent faire l'objet d'un permis de construire et que doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

### Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter le caractère du bâtiment initial. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions des formes et les rythmes des percements devront être respectés. Les détails (linteaux, corniches, ...) devront être détaillés dans le projet. Les percements existants devront être maintenus sans aucune modification et seuls seront autorisés les nouveaux percements strictement nécessaires à la bonne économie du projet.

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

### Extensions - Rénovation

Elles doivent respecter les caractéristiques du bâtiment initial : géométrie, gabarit, teintes et matériaux.

### Sont interdits :

- Les ajouts plaqués contre les bâtiments tels que garages, balcons, terrasses sur pilotis ouverts, sanitaires
- La fermeture des balcons et des terrasses
- Les surélévations partielles modifiant une toiture à deux pentes ou changeant l'orientation du faitage de la toiture

### Constructions neuves

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

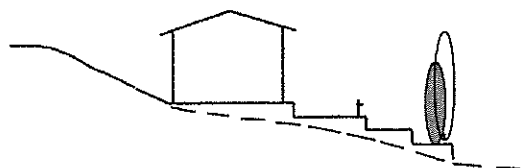
Tout projet de construction ou d'ensemble de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et du paysage. L'organisation des éléments et leur implantation doivent favoriser une bonne insertion dans le site support et réduire les terrassements, remblais et déblais.

### Sont interdits de manière générale :

- les pastiches de constructions à caractère régional (chalet de montagne par exemple)

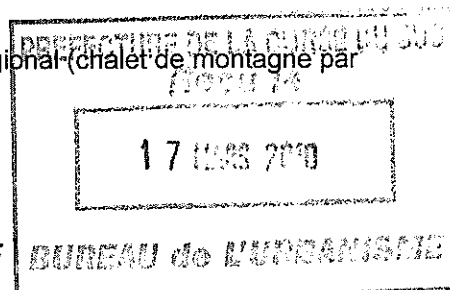
### Prescriptions réglementaires

#### • 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :



Est interdit tous terrassements, remblais, déblais, aplanissement, création de plate-forme avant l'obtention du permis de construire.

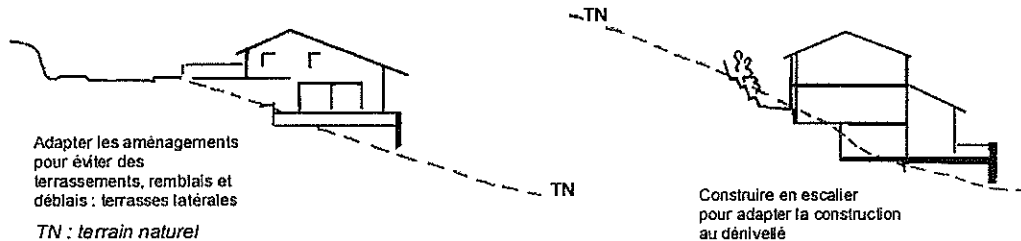
Pour les terrains en pentes les modifications du terrain naturel sont réduites au minimum en adaptant les niveaux de la construction à la pente du terrain. Les terrassements en plate-forme sont réduits à la stricte emprise du bâti avant travaux.



Les talus doivent être traités par paliers successifs.

Les soubassements sont encastrés dans la pente.

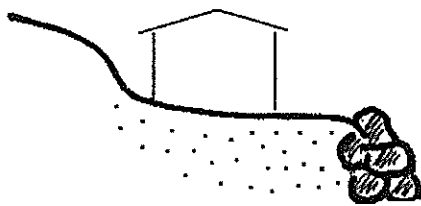
#### Adaptation des constructions au terrain de pentes moyennes et fortes



Les vides sanitaires compensant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 150 cm. et devront être fermés par un mur aveugle de même aspect que la construction qu'il supporte.

Dans le cas d'utilisation de pilotis ouverts pour favoriser l'adaptation de la construction à la pente du terrain, ceux-ci ne pourront dépasser 100 cm de hauteur.

#### Enrochements interdits



#### Sont strictement interdits :

- Les enrochements (blocs décimétriques)
- Les déblais ou remblais supérieurs à 100 cm.

#### • 2 - Toitures

Les toits terrasses sont interdits sur les volumes principaux  
Caractéristiques identiques ou proches des constructions environnantes

#### • 3- Volumes

Volumes simples et sobres  
Sont interdits les volumes circulaires, les tours

#### • 4 - Façades et ouvertures

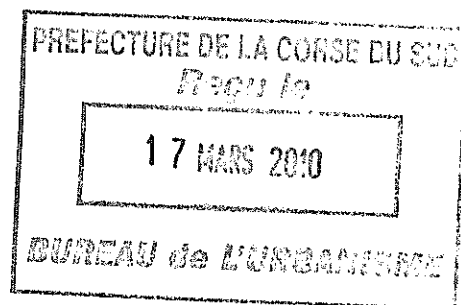
- de même style sur l'ensemble de la construction
- les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux
- les cheminées en saillie sur les façades sont interdites

#### • 5 - Maçonnerie

- **Pierres apparentes** : le matériau choisi sera le granite à joints fins ou secs. Les joints de mortiers ne seront pas soulignés ni marqués au fer, ni en creux
- **Enduit** : tous les murs sans exception en parpaings, briques, doivent être impérativement enduits et lissés. Les enduits doivent être à grains fins et teintés dans la masse.

#### • 6- Matériaux

Ils doivent être choisis pour favoriser une bonne insertion dans le site et dans le paysage bâti.



## • 7 - Colorations

Les teintes des façades doivent se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation.

En cas d'utilisation du bois en façade, les teintes devront être proches du vert-gris, gris.

Sont interdites : pour les menuiseries, les teintes trop vives.

## • 8 - Clôtures sur voie publique et en limite séparative

### Rappel

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement si des raisons techniques ou de sécurité le justifient.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

### **Pour les clôtures anciennes, traditionnelles :**

Lorsqu'il existe des murets en pierres sèches faisant office de limite de parcelle, ceux-ci doivent être maintenus, renforcés le cas échéant. Ils peuvent être doublés d'un simple grillage ou d'une haie vive.

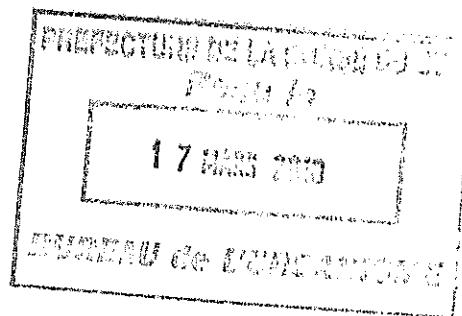
### **Pour les clôtures nouvelles :**

Elles peuvent être interdites sur la façade principale des constructions donnant sur les voies, placettes et rues afin de conserver le caractère du quartier. Elles devront être en adéquation avec le style de la construction et de l'environnement bâti proche si elles sont maçonnées. Dans les autres cas, les clôtures seront sobres et discrètes, doubler d'une haie vive.

Eviter les portails en PVC.

### Sont strictement interdits :

Les niches incorporées dans l'ouvrage  
Les claustras, les tubes, les barbelés  
Le couronnement de murs par des tuiles, pierres  
Les balustres  
Les poternes  
Les canisses et toiles synthétiques.



Ces dispositions ne s'appliquent pour les équipements publics et dans le secteur "o".

## • 9- Extensions de bâtiments, adjonctions

Elles devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction d'origine.

## • 10 – Volets et fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.

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

## • 11 – Vérandas vitrées

Interdites sur les façades principales des constructions. Une note sous forme de photos, dessins et croquis devra être fournie lors de la demande de permis.

Habitat traditionnel : strictement interdite

• **12 – Boîtes aux lettres**

Logements individuels isolés : la boîte aux lettres intégrée dans la clôture végétale ou maçonnée donnant sur la voirie principale. Elles sont interdites sur le domaine public

• **13- Energie renouvelable**

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article. Ils peuvent le cas échéant être posé au sol.

• **14 – Antennes et paraboles**

Doivent être les plus discrètes possibles, au sol dans la mesure du possible. Pour les paraboles posées en façade choisir plutôt proches des tons de celle-ci.

Les antennes de radio télécommunications d'intérêt collectif seront d'une teinte mate adaptée au site tel que le vert foncé, le gris.

• **15- Petit patrimoine rural et éléments d'intérêts sur la parcelle**

Doit être préservé et intégré au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

**Article UD – 12 Stationnement**

| <b>Habitat individuel</b>            |                                                                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Maison individuelle hors lotissement | 2 pl. à l'intérieur de la propriété                                      |
| Lotissement à usage d'habitation     | 2 pl. par logement à l'intérieur de la propriété et 1 place banalisée    |
| <b>Activités commerciale</b>         |                                                                          |
| Commerces.                           | 1 pl. pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente                         |
| Hôtel et restaurant                  | 1 pl. pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 pl. par chambre |

Il convient de compter en moyenne 25m<sup>2</sup> pour une place de stationnement (voirie comprise)

**Article UD – 13 Espaces libres et plantations**

**a - les espaces boisés**

Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver ou à créer, au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique.

Lorsqu'il existe une ripisylve sur la parcelle celle-ci doit être préservée.

**b - les plantations**

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

Pour les hôtels, pour les établissements publics, pour le secteur "g1" et pour les parcelles supérieures à 3000 m<sup>2</sup>, 30% de la superficie du terrain doivent être réservés en espace libre de jardin, de détente, de loisirs. Cette surface n'inclut en aucun cas les aires de stationnements qui seront bien identifiées.

Les aires de stationnements devront être plantées : 1 arbre pour 4 emplacements.

Préférer les essences à feuillages persistants ou des essences présentes dans l'environnement immédiat : oliviers, chênes verts, agrumes.

En outre **pour le secteur "r"**, les surfaces dénudées doivent être végétalisées, les déboisements doivent être strictement limités à l'emprise du projet et les couloirs naturels des vallons doivent être préservés.

### Section III

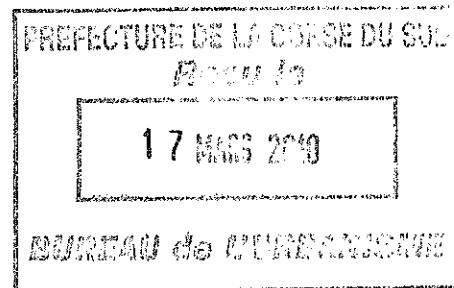
#### Possibilités maximales d'occupations des sols

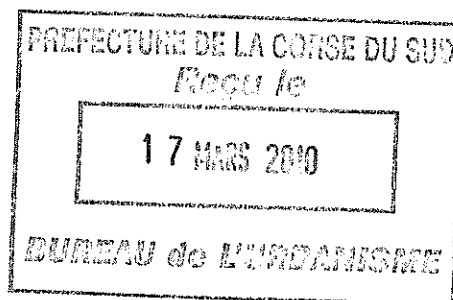
---

##### Article UD – 14 Coefficient d'Occupation des sols

Il n'est pas fixé de COS.

Toutefois, pour certaines occupations et utilisations des sols, les possibilités maximales sont fixées à l'article 2.





---

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU – 1AU)

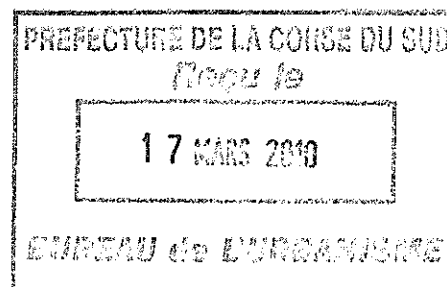
---

## Caractère de la zone AU

*Zone à urbaniser à vocation résidentielle dominante de densité faible à moyenne.*

*Giglio et Valleslonga et Pont de la Pierre : l'ouverture à l'urbanisation se fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements manquants ou à renforcer - c'est-à-dire le réseau d'eau potable et les accès routiers enrobés- par les porteurs de projets privés (financements privés).*

*La zone est ponctuellement touchée par la zone de risque de ravinement (niveau 3), portant l'indice "r", et sur laquelle s'applique des conditions spécifiques.*



## SECTION I

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

---

#### RAPPEL

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

Toutes modifications apportées aux bâtiments existants aux façades et à la volumétrie sont soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.

L'installation **de clôtures** est réglementé par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme ; dans certains cas précis elles peuvent être soumise à déclaration suivant les disposition de l'article R-421-12. Les murs et murs de soutènement sont régis par les articles R-421-9 et suiv.

**Article AU-1****Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'attente de l'extension des réseaux manquants ou de leur renforcement, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2.

**Secteur "r"** : dans l'attente de la mise en œuvre des dispositifs de gestion des risques de ravinement et d'érosion torrentielle dans, sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes.

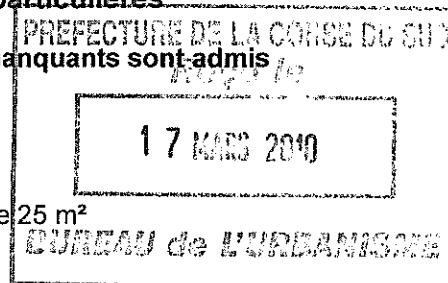
**Une fois les conditions d'ouverture à l'urbanisation remplies**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols incompatibles avec la vocation de la zone et plus particulièrement :

- Les activités industrielles
- Les bureaux
- Les bâtiments à usage agricole
- La création de nouvelles activités soumises à autorisation ou déclaration non directement liées au fonctionnement de la zone
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions provisoires ou précaires
- Les campings, les villages de vacances composés de Habitations légères de loisirs (HLL) ou résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux divers, de déchets, de carcasses de véhicules
- Le stationnement de caravanes, autocaravanes, de mobil homes sur roues ou sans roues, de bateaux de plaisance en dehors des zones aménagées à cet effet (art. 443-4 du code de l'urbanisme)
- Les constructions légères à usage d'habitation permanente ou saisonnière isolées (habitations légères de loisirs art. R.444-3 du code de l'urbanisme)
- L'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, les coupes et les abattages d'arbres
- Les modes d'occupation des sols prévues à l'art. 442-2 du code de l'urbanisme (garages collectifs de caravanes, affouillements....) à l'exception des aires de stationnements, des aires de jeux ou de sports ouverts au public

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

**Dans l'attente de la mise en place ou du renforcement des réseaux manquants sont admis**

- Les extensions mesurées des constructions existantes
- Les annexes non habitables sous condition
  - Que la construction principale soit déjà édifiée
  - De ne pas dépasser une surface maximale hors œuvre brute de 25 m<sup>2</sup>
- Les équipements publics ne créant pas de S.H.O.N



**Une fois les conditions d'ouverture à l'urbanisation remplies définies en-tête, sont admis sous conditions :**

- Les activités artisanales de petite taille à condition
  - Qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement.
- Les petits commerces à condition de ne pas dépasser une surface de 150 m<sup>2</sup>
- Les annexes non habitables sous condition
  - De ne pas dépasser une surface maximale hors œuvre brute de 25 m<sup>2</sup>

- Les hangars et les entrepôts sous condition  
→ Qu'ils ne dépassent pas une surface hors œuvre brute de 50 m<sup>2</sup>
- Les aménagements ou les extensions des activités existantes
- Les aires de jeux ou de sports  
Sous réserve  
→ Qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage et la qualité du cadre de vie.
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que  
→ La construction d'origine ait été édifée régulièrement.  
→ Que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère de la zone,

Pour le secteur "r" sont admises les occupations et utilisations de la zone et celles ci-dessus sous les conditions supplémentaires suivantes :

- tous les rejets d'eaux (eaux usées- eaux pluviales- eaux de drainage- eaux de vidange de piscine et de bassin) doivent être évacuées dans le réseaux collectifs existants ou, en l'absence de ces réseaux, ces rejets doivent être dirigés après traitement vers les dispositifs d'épandage préconisés par l'étude de zonage d'assainissement.
- Le déboisement doit être limité à l'emprise du projet
- Les couloirs naturels des vallons doivent être préservés
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées
- L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul par rapport à la crête des berges et au sommet des talus amont des routes.
- Les accès, aménagements, réseaux (eau, gaz, câbles...), tous terrassements seront conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et de ne pas aggraver, aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées à l'aval.
- Les projets devront être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire (renforcements des fondations, soutènements de type "déformable...")

## SECTION II

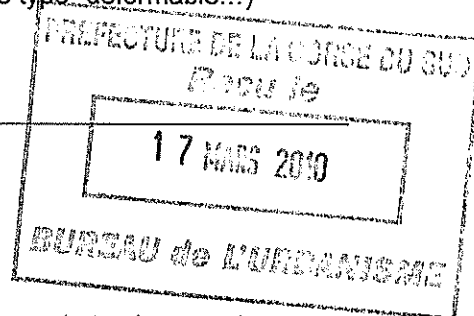
### Conditions de l'occupation des sols

#### Article AU- 3

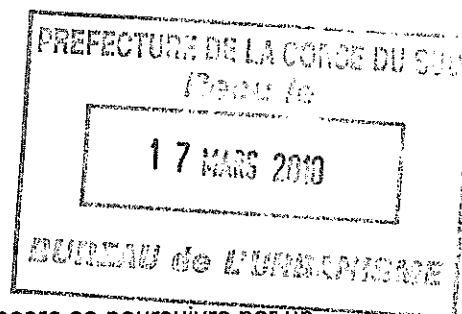
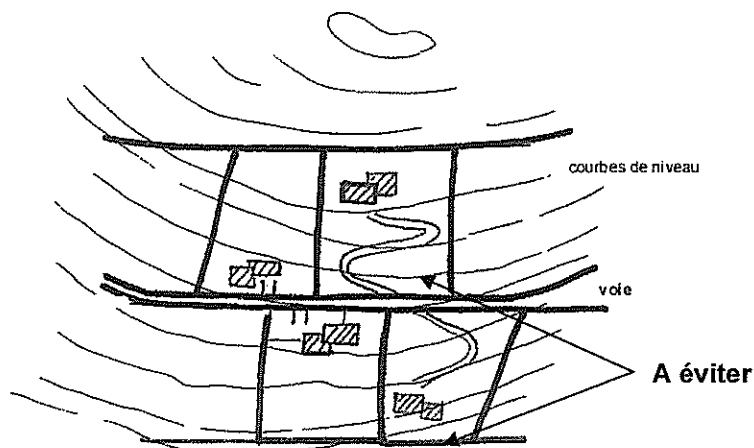
#### Accès et voiries

##### a- Accès

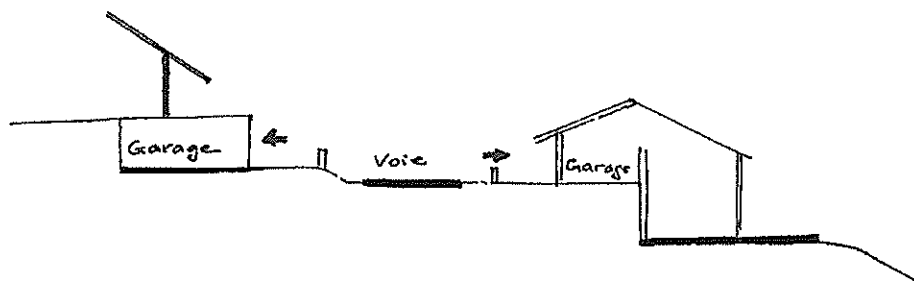
- 1) Les lotissements et les ensembles de constructions devront avoir un seul et unique accès par voies ouvertes au public sauf cas particulier liés aux caractéristiques du terrain ou à la sécurité.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, brancarde et le ramassage des ordures ménagères.
- 3) L'aménagement d'une aire de rétablissement peut être imposé pour les terrains situés en contre bas de la route.
- 4) Pour des raisons de sécurité, l'implantation du portail sera réalisée avec recul de 5 m. par rapport à l'emprise des routes départementales.



- 5) Est à éviter la création de voirie en lacets successifs. En cas de fortes pentes ou de linéaire important de voirie, l'accès véhicule sera limitée en partie basse ou haute du terrain et se poursuivra par un chemin piéton ou escalier.

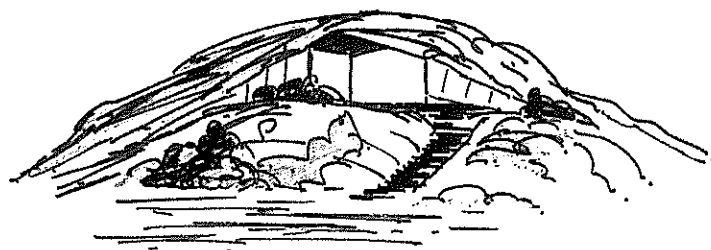


L'accès peut être limité en partie basse ou haute du terrain ou encore se poursuivre par un chemin piéton ou escalier.



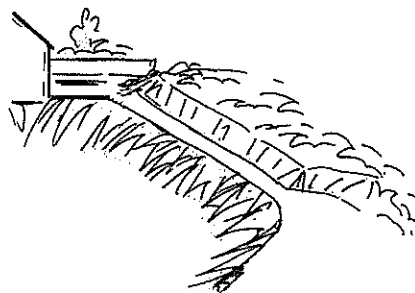
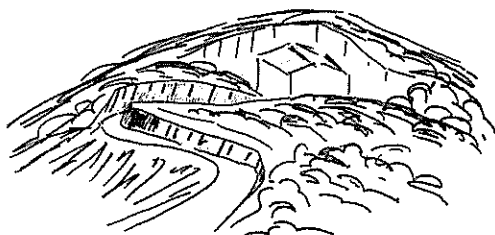
Préférer les accès directs à partir de la voie sur des terrain en pente : accès haut ou bas.

Terrain en pente : limiter la longueur des accès



Ci-contre : Accès du parking à l'habitation par un escalier

Ci-dessous **A éviter** : accès en lacets et accès directs avec talus.



## b- Voiries

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées. Elles

devront répondre aux exigences de sécurité et être adaptées pour le ramassage des ordures ménagères.

- 2) Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative d'une zone destinée à l'urbanisation (U – AU) doit être réservée la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- 3) Les voies nouvelles doivent tenir compte des voies existantes afin de poursuivre le maillage du secteur d'implantation.
- 4) Les chemins ruraux, vicinaux et autres servitudes de passages piétons doivent être maintenus.

#### Article AU– 4

#### Desserte par les réseaux

##### a- Eau Potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit obligatoirement être alimentée par un réseau public d'eau potable.

Les nouvelles canalisations doivent être en mesure de recevoir des bouches incendies normalisées et implantées suivant les indications des services de secours de lutte contre les incendies.

##### b- Assainissement

Toutes les eaux usées devront impérativement être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Lorsque le raccordement à l'assainissement collectif public est techniquement possible, il est autorisé après accord des services compétents.

Le schéma d'assainissement recommande :

- 1500 m<sup>2</sup> en terrain peu à moyennement pentu (<10%) et substratum perméable
- 3000 m<sup>2</sup> en terrain pentu (>15-20%) et habitat isolé afin de réduire le risque sanitaire lié aux exfiltrations.

**Projet d'ensemble dont secteur "g" :** un dispositif couvrant l'ensemble du projet devra être prévue sous forme d'assainissement groupé sauf impossibilités dûment justifiées.

**Extension :** elles ne seront autorisées que sous réserve d'un dispositif d'assainissement capable de la supporter.

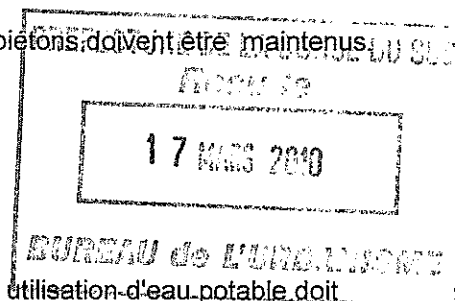
Les eaux usées d'assainissement individuel et les eaux pluviales doivent être prétraitées et traitées sur la parcelle et ne peuvent être rejetées directement dans le milieu naturel.

##### c- Eaux pluviales

Doivent être privilégiées les solutions qui favorisent la récupération des eaux pluviales (citernes, fosses...) pour une réutilisation à titre privé (eau d'arrosage, ...) selon la réglementation en vigueur.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet. Le rejet des ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement et l'évacuation des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau collecteur. Il est strictement interdit de buser ou de cuveler les rus et cours d'eau qui traversent la parcelle sauf pour l'aménagement des passages de voies et accès.



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

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

**En outre dans le secteur "r",** tous les rejets d'eaux (eaux usées – eaux pluviales, eaux de drainage, eau de vidange de piscine et de bassin) doivent être évacuées dans les réseaux collectifs existants ou, en cas d'absence de ces réseaux, dans un exutoire qui possède les qualités d'absorption du volume d'eau rejeté (un fossé ou un vallon non érodable capable d'accepter un débit supplémentaire ou un terrain permettant une bonne infiltration des eaux, sans dégradation du milieu environnant).

#### **d- Electricité et téléphone**

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront être réalisés en souterrain sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

#### **Article AU-5**

##### **Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article AU -6**

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul par rapport aux voies :

- au moins à 6 m. par rapport à l'emprise des routes communales, chemins ruraux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique sauf dans la zone du village où la distance est portée à 4 m.
- au moins à 8 m. par rapport à l'emprise des routes départementales.

Ces distances ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques publics dans la mesure où leur mise en place ne nuit pas à la sécurité routière.

NB : lorsque le terrain est encadré par plusieurs voies, cet article ne s'applique que sur une des voies et par ordre d'importance des voies.

#### **Article AU – 7**

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes, les volumes annexes (garage, débarras, atelier) du bâtiment principal et les terrasses doivent être édifiées à une distance d'au moins 3 m. par rapport aux limites séparatives.

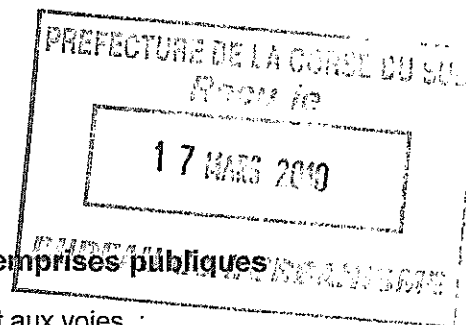
Les piscines doivent être implantées à une distance d'au moins 5 m.

#### **Article AU – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

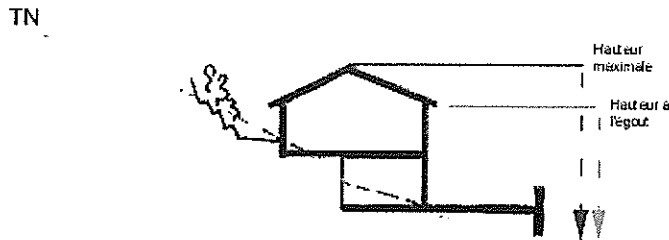
#### **Article AU– 9 Emprise maximale au sol**

Sans objet



## Article AU – 10 Hauteur des constructions

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout points de l'égout de la toiture au terrain naturel côté aval, avant travaux.



Pour ces terrains, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain naturel avant travaux. Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux soit R+1 et 6 m. à l'égout à l'exception faite des ouvrages techniques publics.

Pour les logements collectifs, la hauteur maximale autorisée est de R+2 et 9 m.

## Article AU – 11 Aspect extérieur des constructions

### Rappel :

Les permis de construire prendront en compte la qualité architecturale, les caractéristiques de l'environnement et l'intérêt du paysage afin de préserver l'unité du village et de ses hameaux et de ne pas les dénaturer. L'architecture du projet devra s'intégrer dans le paysage bâti environnant par le respect des volumétries, des teintes et des matériaux. Il faut rappeler que toutes modifications de façades doivent faire l'objet d'un permis de construire et que doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

### Sont interdits de manière générale :

- les pastiches de constructions à caractère régional (chalet de montagne par exemple)

## Prescriptions réglementaires

### • 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :

Est interdit tous terrassements, remblais, déblais, aplanissement, création de plate-forme avant l'obtention du permis de construire.

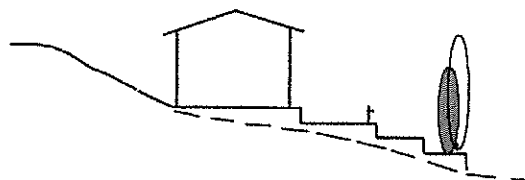
Le projet respecte le terrain naturel et le reconstitue en fin de travaux.

Pour les terrains en pentes les modifications du terrain naturel sont réduites au minimum en adaptant les niveaux de la construction à la pente du terrain.

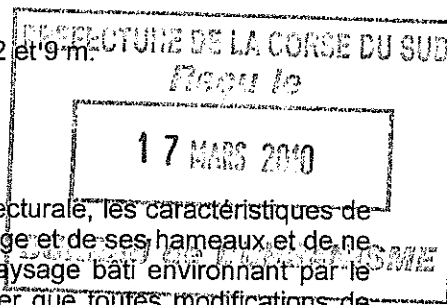
Les terrassements en plate-forme sont réduits à la stricte emprise du bâti avant travaux.

Les talus doivent être traités par paliers successifs.

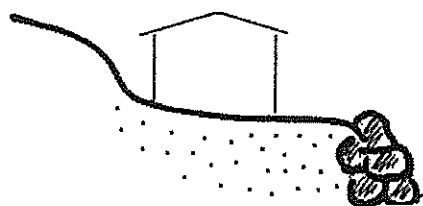
Les soubassements sont encastrés dans la pente. Les vides sanitaires compensant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 100 cm. et devront être fermés par un mur aveugle de même aspect que la construction qu'il supporte.



Pour les constructions en bois, l'adaptation au terrain naturel peut se faire par des pilotis en bois.



Enrochements interdits

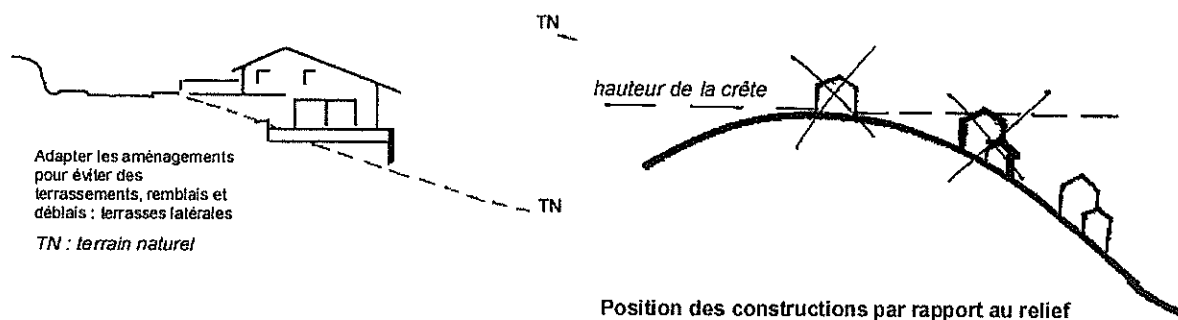


Pour les autres types de constructions, les pilotis ouverts ne peuvent dépasser 100 cm de hauteur.

Sont strictement interdits :

- Les enrochements (blocs décimétriques)
- Les remblais ou déblais supérieurs à 100 cm.

Adaptation des constructions au terrain de pentes moyennes et fortes



Le point le plus haut de la construction doit se situer en dessous de toutes crête du relief.

**En outre dans le secteur "r",** une attention toute particulière sera portée quand à l'implantation des constructions qui devra respecter un recul par rapport à la crête de berges et aux sommets des talus amonts des routes.

Les accès, aménagements, réseaux (eaux, gaz...) et tous terrassements seront conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrain et ne pas les aggraver, aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées en aval.

Les projets devront être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire (renforcement de fondations, soutènements de type "déformable")

• **2 - Toitures**

En tuiles rondes,  
Ou toiture terrasse pouvant être végétalisée

• **3 - Volumes**

Volumes simples et sobres

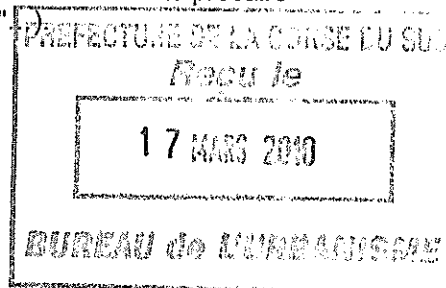
Sont interdits les volumes circulaires, les tours

• **4 - Façades et ouvertures**

- de même style sur l'ensemble de la construction
- les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux
- Les cheminées en saillie sur les façades sont interdites

• **5 - Maçonnerie**

- **Pierres apparentes** : le matériau choisi sera le granite à joints fin ou sec. Les joints de mortiers ne seront pas soulignés ni marqués au fer, ni en creux
- **Enduit** : tous les murs sans exception en parpaings, briques, doivent être impérativement enduits et lissés. Les enduits doivent être à grains fins et teintés dans la masse.



### • 6- Matériaux

Ils sont choisis pour assurer une bonne insertion dans le site et le paysage bâti.

### • 7 - Colorations

Les teintes des façades doivent se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation.

Les toitures (hors toitures terrasses) doivent être exécutées en tuiles canal en terre cuite, vieilles, ou de couleur homogène. Sont interdits les tuiles canal rouge.

En cas d'utilisation du bois en façade, les teintes devront être proches du vert-gris, gris.

### • 8 - Clôtures sur voie publique et en limites séparatives

#### Rappel :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement pour des raisons techniques ou de sécurité qui le justifient.

**Clôtures :** Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures situées en bordure de la voie publique ou privée devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique sauf dans le cas de murets anciens maintenus à cet effet et qui ne nuisent pas la sécurité routière.

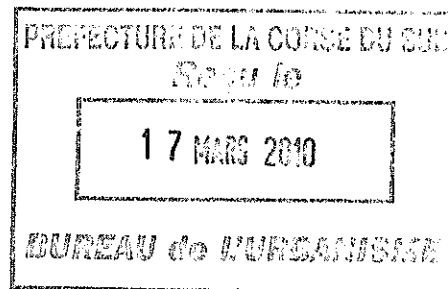
Préférer les clôtures de composition simple (grillage discret, piquet bois) et les haies végétales.

Si elles sont maçonnées elles seront d'une hauteur maximale de 1,20 m et seront obligatoirement enduites de manière analogue à la façade ou en pierre locale. Elles pourront être surmontées par un simple grillage à condition que la hauteur totale (mur bahut et grillage) n'excède pas 1,80 m.

**Portails :** bois ou métallique

#### Sont strictement interdits :

- Les niches incorporées dans l'ouvrage
- Les claustras, les tubes, les barbelés
- Le couronnement de murs par des tuiles, pierres
- Les balustres
- Les poternes
- Les clôtures maçonnées non enduites
- Les canisses et toiles synthétiques



### • 9- Extensions de bâtiments, adjonctions

Elles devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction d'origine.

### • 10 – Volets et fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.

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

### • 11 – Vérandas vitrées

Interdites sur les façades principales des constructions.

**Habitat traditionnel existant** : strictement interdite

• **12 – Boîtes aux lettres**

Discrètes par rapport à la voie, la boîte aux lettres intégrée dans la clôture végétale ou maçonnée donnant sur la voirie principale. Elles sont interdites sur le domaine public

• **13- Energie renouvelable**

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article. Ils peuvent le cas échéant être posés au sol.

Ils peuvent être intégrés dans les éléments extérieurs.

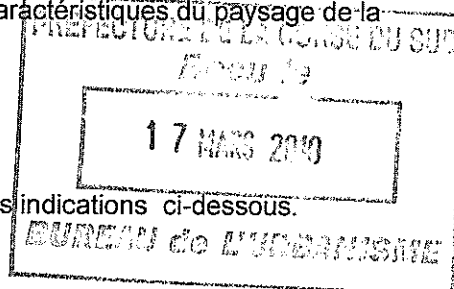
• **14 – Antennes et paraboles**

Doivent être le plus discrets possibles, au sol dans la mesure du possible. Pour les paraboles posées en façade choisir des tons proches de tons de celle-ci.

Les antennes de radio télécommunications d'intérêt collectif seront d'une teinte mate adaptée au site tel que le vert foncé, le gris.

• **15- Petit patrimoine rural et éléments d'intérêts sur la parcelle**

Doit être préservé et intégré au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).



## Article AU – 12 Stationnement

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les indications ci-dessous.

### a- Les emplacements – modalités d'application

| <b>Habitat individuel</b>            |                                                                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Maison individuelle hors lotissement | 2 pl. à l'intérieur de la propriété                                      |
| Lotissement à usage d'habitation     | 2 pl. par logement à l'intérieur de la propriété et 1 place banalisée    |
| <b>Equipements</b>                   |                                                                          |
| Terrain de sport                     | 10% de la surface du terrain                                             |
| Autres lieux recevant du public      | 40% de la S.H.O.N                                                        |
| <b>Activités</b>                     |                                                                          |
| Hôtel et restaurant                  | 1 pl. pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 pl. par chambre |

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

Il convient de compter en moyenne 25m<sup>2</sup> pour une place de stationnement (voirie comprise)

Pour les activités non prévues ci-dessus, se baser à la référence la plus similaire de ladite activité.

### b- Les zones de manœuvre

Indépendantes des voies publiques

## Article AU – 13 Espaces libres et plantations

### a- les espaces boisés

Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver ou à créer, au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique.

Lorsqu'il existe une ripisylve sur la parcelle celle-ci doit être préservée.

### b- les plantations

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

Pour les hôtels et pour les établissements publics 30% de la superficie du terrain doit être réservée en espace libre de jardin, de détente, de loisirs.

Cette surface n'inclut en aucun cas les aires de stationnements qui seront bien identifiées.

Les aires de stationnements devront être plantées : 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements et des haies vives basses pour séparer ces aires des espaces bâtis lorsqu'elle dépasse 10 emplacements.

Les murs de soutènement, le front des excavations et les talus seront traités par aménagements paysagers.

Les projets d'ensemble dont les lotissements ou groupement de logements devront rendre compte de la bonne intégration des accès et des abords de la construction par des plantations.

La marge disponible entre l'emprise de la voie et la clôture sera plantée.

En outre **pour le secteur "r"**, les surfaces dénudées doivent être végétalisées, les déboisements doivent être strictement limité à l'emprise du projet et les couloirs naturels des vallons doivent être préservés.

## SECTION III

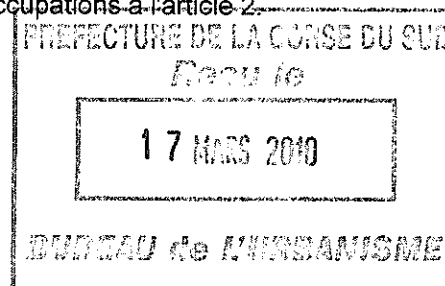
### Possibilités maximales d'occupation des sols

---

#### Article AU – 14 Coefficient d'Occupation des sols

Le C.O.S est de 0,15

Toutefois les possibilités maximales sont fixées pour certaines occupations à l'article 2.

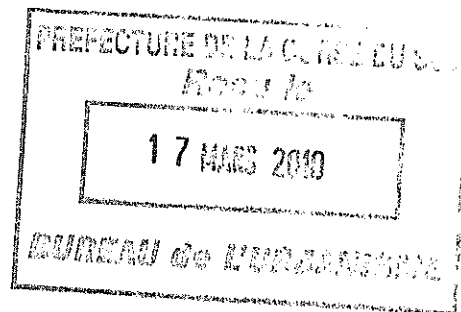


## Caractère de la zone AUG

*Il s'agit de la zone située en contre bas de la chapelle de St Antoine, destinée à l'aménagement de campings, aux campings caravanings, aux HLL (habitat léger de loisirs) et aux infrastructures d'accueil nécessaires à leur exploitation.*

*L'ouverture à l'urbanisation est soumise au renforcement de la ressource en eau par la collectivité. Les échéances ne sont pas connues à ce jour.*

*La zone est ponctuellement touchée par la zone de risque de ravinement (niveau 3), portant l'indice "r", et sur laquelle s'applique des conditions spécifiques.*



## SECTION I

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

---

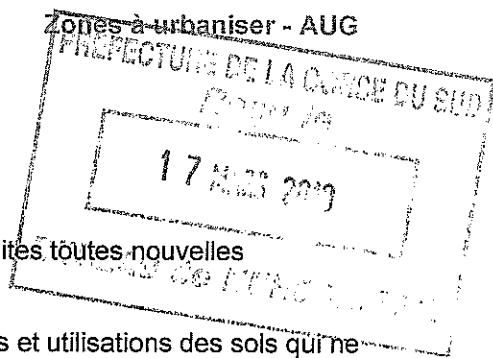
#### RAPPEL

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

Toutes modifications apportées aux bâtiments existants aux façades et à la volumétrie sont soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.

L'installation **de clôtures** est réglementé par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme ; dans certains cas précis elles peuvent être soumise à déclaration suivant les disposition de l'article R-421-12. Les murs et murs de soutènement sont régis par les articles R-421-9 et suiv.



## Article AUG-1

### Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'attente du renforcement de la ressource en eau, sont interdites toutes nouvelles occupations et constructions et celles mentionnées à l'article 2.

Une fois la ressource renforcée, sont interdites toutes occupations et utilisations des sols qui ne seraient pas directement liées à la vocation de la zone et à son fonctionnement.

## Article AUG- 2

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis uniquement dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions de maisons individuelles à condition :
  - qu'il n'y ait qu'une construction par établissement ou pas de création de nouvelle construction ;
  - qu'elle soit destinée à la présence sur place des gérants ou gardiens de l'établissement ;
  - que la SHON maximale ne soit pas supérieure à 225 m<sup>2</sup>.
- Les restaurants et petits commerces à condition :
  - qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement ;
  - qu'ils aient au maximum deux points de restauration d'une SHON par unité de 120m<sup>2</sup>
  - qu'il n'y ait qu'un seul commerce d'une surface commerciale maximale de 100 m<sup>2</sup>.
- Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage et la qualité du cadre de vie.
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère de la zone,

Pour le secteur "r" sont admises les occupations et utilisations de la zone et celles ci-dessus sous les conditions supplémentaires suivantes :

- tous les rejets d'eaux (eaux usées- eaux pluviales- eaux de drainage- eaux de vidange de piscine et de bassin) doivent être évacuées dans le réseaux collectifs existants ou, en l'absence de ces réseaux, ces rejets doivent être dirigés après traitement vers les dispositifs d'épandage préconisés par l'étude de zonage d'assainissement.
- Le déboisement doit être limité à l'emprise du projet
- Les couloirs naturels des vallons doivent être préservés
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées
- L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul par rapport à la crête des berges et au sommet des talus amont des routes.
- Les accès, aménagements, réseaux (eau, gaz, câbles...), tous terrassements seront conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et de ne pas aggraver, aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées à l'aval.
- Les projets devront être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire (renforcements des fondations, soutènements de type "déformable...")

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement et l'évacuation des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau collecteur. Il est strictement interdit de buser ou de cuveler les rus et cours d'eau qui traversent la parcelle sauf pour l'aménagement des passages de voies et accès.

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

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales (avaloirs, ouvrages récepteurs et de transit...) existants sur le domaine public et privé doivent être maintenus.

#### **e- Electricité et téléphone**

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

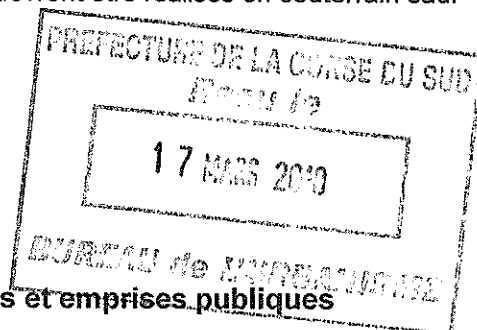
#### **Article AUG-5**

##### **Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article AUG -6**

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**



En règle générale, les constructions devront être implantées avec un recul par rapport aux voies :

- au moins à 6 m. par rapport à l'emprise des routes communales, chemins ruraux et des chemins d'intérêt commun ouverts à la circulation publique.
- au moins à 10 m. par rapport à l'emprise des routes départementales;

Ces distances ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques publics dans la mesure où leur mise en place ne nuit pas à la sécurité routière.

#### **Article AUG – 7**

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure 5 m.

Les piscines doivent être implantées à une distance d'au moins 20 m.

Les locaux de stockage de matériel nécessaires à l'entretien de l'établissement seront au moins à une distance des limites séparatives de 10 m.

Les sanitaires seront implantées à une distance d'au moins 25 m. des limites séparatives.

#### **Article AUG – 8**

##### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

#### **Article AUG – 9**

##### **Emprise maximale au sol**

Maisons individuelles : sans objet

Restaurants : 120 m<sup>2</sup> par construction

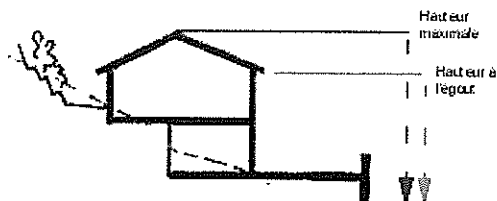
Petits commerces : 100 m<sup>2</sup>

Annexes divers dont point d'accueil : 180 m<sup>2</sup>

## Article AUG – 10 Hauteur des constructions

La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout points de l'égout de la toiture au terrain naturel côté aval, avant travaux.

TN



Pour ces terrains, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain naturel avant travaux. Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

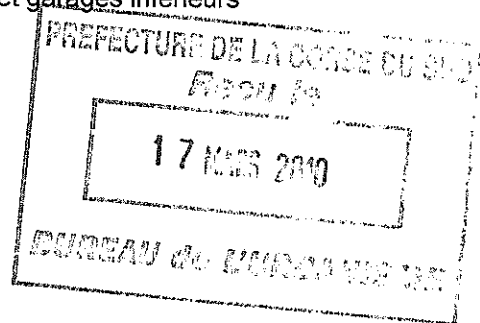
### Constructions nouvelles :

Maisons individuelles, restaurants et commerce :

→ Une hauteur qui ne peut excéder un niveau soit R+0 et 4 m. à l'égout.

Volumes annexes, garages, locaux divers de stockage :

→ Une hauteur maximale de 3,5 m.



### Extension des constructions existantes :

Extension des constructions :

La hauteur maximale est celle de la construction initiale sauf impossibilité technique dûment justifiée.

## Article AUG – 11

### Aspect extérieur des constructions

Les permis de construire prendront en compte la qualité architecturale, les caractéristiques de l'environnement et l'intérêt du paysage afin de préserver l'unité du village et de ses hameaux et de ne pas les dénaturer. L'architecture du projet devra s'intégrer dans le paysage bâti environnant par le respect des volumétries, des teintes et des matériaux. Il faut rappeler que toutes modifications de façades doivent faire l'objet d'un permis de construire et que doivent être interdites toutes modifications dénaturant le bâti ancien.

#### Sont interdits de manière générale :

- les pastiches de constructions à caractère régional (chalet de montagne par exemple)

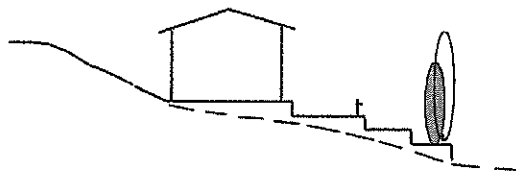
### Prescriptions réglementaires

#### • 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :

Est interdit tous terrassements, remblais, déblais, aplanissement, création de plate-forme avant l'obtention du permis de construire.

Pour les terrains en pentes les modifications du terrain naturel sont réduites au minimum en adaptant les niveaux de la construction à la pente du terrain.

Les terrassements en plate-forme sont réduits à la stricte emprise du bâti avant travaux.



Les talus doivent être traités par paliers successifs.

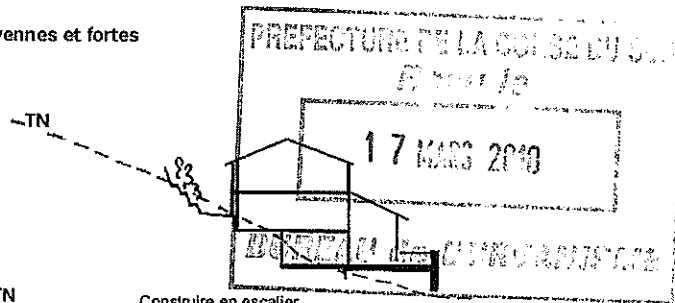
Les soubassements sont encastrés dans la pente.

#### Adaptation des constructions au terrain de pentes moyennes et fortes



Adapter les aménagements pour éviter des terrassements, remblais et déblais : terrasses latérales

TN : terrain naturel

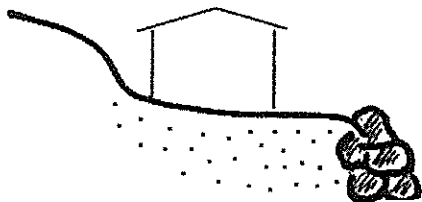


Construire en escalier pour adapter la construction au dénivelé

Les vides sanitaires compensant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 100 cm. et devront être fermés par un mur aveugle de même aspect que la construction qu'il supporte.

Dans le cas d'utilisation de pilotis ouverts pour favoriser l'adaptation de la construction à la pente du terrain, ceux-ci ne pourront dépasser 100 cm de hauteur.

#### Enrochements interdits



#### Sont strictement interdits :

- Les enrochements (blocs décimétriques)
- Les déblais ou remblais supérieurs à 100 cm.

#### • 2 - Façades et ouvertures

Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux

#### • 3 - Volumes

Sont interdits : les volumes circulaires, les tours

#### • 4 - Maçonnerie

- **Pierres apparentes** : le matériau choisi sera le granite à joints fins ou secs. Les joints de mortiers ne seront pas soulignés ni marqués au fer, ni en creux
- **Enduit** : tous les murs sans exception en parpaings, briques, doivent être impérativement enduits et lissés. Les enduits doivent être à grains fins et teintés dans la masse.

#### • 5- Matériaux

##### Sont interdits :

- l'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- les tôles, les plaques en plastiques, et matériaux assimilés
- les appareillages de fausses pierres.
- les pastiches de constructions en bois à caractère régional (chalet de montagne par exemple)

#### • 6 - Colorations

Les teintes doivent se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation.

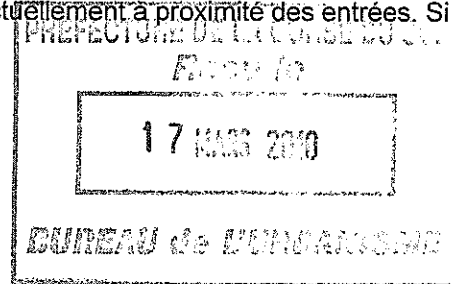
### • 7 - Clôtures sur voie publique et limites séparatives

Les nouvelles clôtures situées en bordure de la voie publique ou privée devront avoir un recul de 1,5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique.

Elles sont composées d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,80 m. Elles sont doublées d'une haie vive. Elles ne peuvent être maçonnées que ponctuellement à proximité des entrées. Si dans ce cas la hauteur du mur bahut n'excédera 80 cm.

#### Sont strictement interdits :

- Les niches incorporées dans l'ouvrage
- Les claustras, les tubes, les barbelés
- Le couronnement de murs par des tuiles, pierres
- Les balustres
- Les poternes
- Les clôtures maçonnées non enduites



Est strictement interdit l'utilisation de toiles plastifiées, de canisses en plastique pour créer un écran entre l'établissement et les parcelles limitrophes. Seules sont autorisées de manière temporaire et doublées d'une haie vive, les palissades en bruyères ou autres matières végétales.

### • 8- Extensions de bâtiments, adjonctions

Les extensions sur les bâtiments existants devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction initiale.

### • 9- Volets et fermetures

Identiques sur l'ensemble de la construction.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou dans le cas de constructions neuves, former un linteau intégré à la maçonnerie.

### • 10- Local poubelle

Les locaux poubelles ne doivent pas être visibles de la voie publique. Ils seront d'une capacité suffisante au regard des volumes produits par l'établissement. Ils seront conçus de manière intégrée au site et facilement accessibles pour le service de ramassage des ordures ménagères.

Pour des raisons esthétiques, des plantations pourront les dissimuler.

### • 11- Energie renouvelable

Sans objet

### • 12 – Antennes et paraboles

Doivent être discrètes, au sol dans la mesure du possible. Pour les paraboles posées en façade ou sur la toiture choisir des tons proches des tons de celles-ci.

Les antennes de radio télécommunications d'intérêt collectif seront d'une teinte adaptée au site tel que le vert foncé.

### • 13- Petit patrimoine rural et éléments d'intérêts sur la parcelle

Doit être préservé et intégré au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

### Article AUG – 12 Stationnement

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les indications ci-dessous.

Il doit être prévu autant d'emplacements véhicules que d'emplacements de campings ou de HLL disponibles.

Il doit être prévu au moins un emplacement par table de restaurant et des emplacements visiteurs.

Il doit être prévu une zone de manœuvre ou aire de retournement à l'intérieur de la parcelle.

### Article AUG – 13 Espaces libres et plantations

La couverture végétale initiale du site doit être valorisée lors de l'aménagement de l'établissement. Des plantations supplémentaires sont à prévoir pour les aires de stationnements des restaurants.

Les plantations seront de préférence des essences locales présentes dans l'environnement naturel proche : oliviers, chênes, arbousiers, genévriers.

Lorsqu'il existe une ripisylve sur la parcelle celle-ci doit être préservée.

En outre **pour le secteur "r"**, les surfaces dénudées doivent être végétalisées, les déboisements doivent être strictement limité à l'emprise du projet et les couloirs naturels des vallons doivent être préservés.

## SECTION III

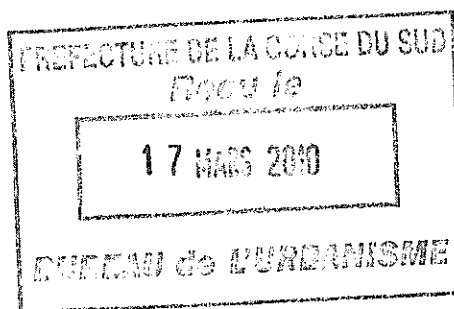
### Possibilités maximales d'occupation des sols

---

### Article AUG – 14 Coefficient d'Occupation des sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

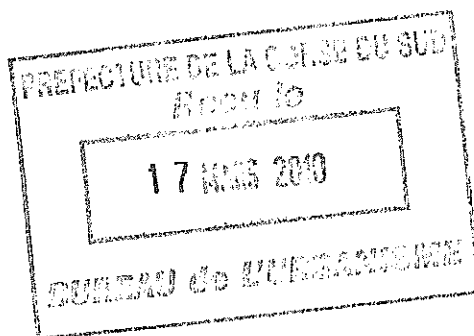
Toutefois les possibilités maximales sont prévues pour certaines occupations et utilisations des sols à l'article AUG-2.



## Caractère de la zone AUL

Zone d'urbanisation destinée à la création d'une zone socioculturelle avec un centre de loisirs sans hébergement (CLSH).

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à l'extension du réseau d'eau potable par la collectivité.  
Aucune échéance n'a été fixée.



## SECTION I

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

---

#### RAPPEL

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

Toutes modifications apportées aux bâtiments existants aux façades et à la volumétrie sont soumises à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.

L'installation **de clôtures** est réglementé par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme ; dans certains cas précis elles peuvent être soumise à déclaration suivant les disposition de l'article R-421-12. Les murs et murs de soutènement sont régis par les articles R-421-9 et suiv.

## Article AUL-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'attente de remplir les conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation de la zone, sont interdites toutes utilisations et occupations des sols sans exception.

Une fois les conditions remplies, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols incompatibles avec la vocation principale de la zone et plus particulièrement :

- Les activités industrielles et artisanales
- Les bureaux
- Les bâtiments à usage agricole
- La création de nouvelles activités soumises à autorisation ou déclaration non directement liées au fonctionnement de la zone
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions provisoires ou précaires
- Les campings, les villages de vacances composés de Habitations légères de loisirs (HLL) ou résidences mobiles
- Les dépôts de toutes natures
- Le stationnement de caravanes, autocaravanes, de mobil homes sur roues ou sans roues, de bateaux de plaisance en dehors des zones aménagées à cet effet (art. 443-4 du code de l'urbanisme)
- Les constructions légères à usage d'habitation permanente ou saisonnière isolées (habitations légères de loisirs art. R.444-3 du code de l'urbanisme)
- L'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, les coupes et les abattages d'arbres

## Article AUL- 2 Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la mise en place des réseaux manquants (eau potable) et à l'élaboration d'un projet global couvrant la totalité de la zone, éventuellement divisé en plusieurs tranches de travaux.

Une fois les conditions d'ouverture à l'urbanisation remplies, sont admis :

- les commerces et services de proximité à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la zone
- les aires de stationnement à condition qu'elles fassent l'objet de traitements paysagers adaptés à l'environnement.
- Une construction d'habitat à condition qu'elle soit destinée uniquement à l'accueil des personnes assurant la surveillance de la zone de manière permanente ou saisonnière

## SECTION II

### Conditions de l'occupation des sols

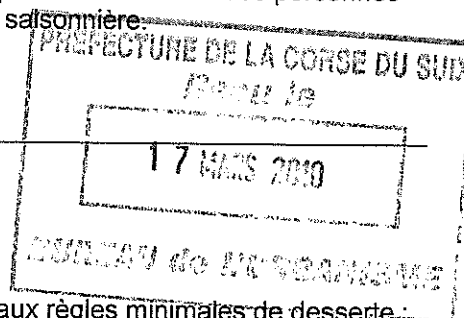
## Article AUL- 3 Accès et voiries

### a. Accès

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

### b. Voiries

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.



- 2) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- 3) Les chemins ruraux, vicinaux et autres servitudes de passages piétons doivent être maintenus.

## **Article AUL– 4 Desserte par les réseaux**

### **a- Eau Potable**

Toute construction ou installation qui, par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit obligatoirement être alimentée par un réseau public d'eau potable.

Les nouvelles canalisations doivent être en mesure de recevoir des bouches incendies normalisées et implantées suivant les indications des services de secours de lutte contre les incendies.

### **b- Assainissement**

Toutes les eaux usées devront impérativement être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Lorsque le raccordement à l'assainissement collectif public est techniquement possible, il est autorisé après accord des services compétents.

### **c- Eaux pluviales**

Doivent être privilégiées les solutions qui favorisent la récupération des eaux pluviales (citernes, fosses...) pour une réutilisation à titre privé (eau d'arrosage, ...) selon la réglementation en vigueur.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site ou par les dispositifs publics existants réalisés à cet effet. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement et l'évacuation des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau collecteur. Il est strictement interdit de buser ou de cuveler les rus et cours d'eau qui traversent la parcelle sauf pour l'aménagement des passages de voies et accès.

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

### **d- Electricité et téléphone**

Les raccordements et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et câbles téléphoniques sur le domaine public ou sur le domaine privé devront être réalisés obligatoirement en souterrain, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

Les branchements et réseaux doivent être encastrés et invisibles en façades.

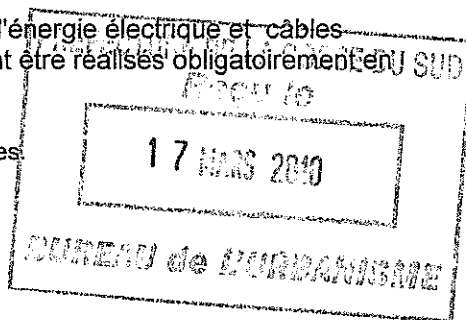
## **Article AUL-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article AUL -6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A au moins 5 m. de l'emprise publique.



**Article AUL – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m.

**Article AUL – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

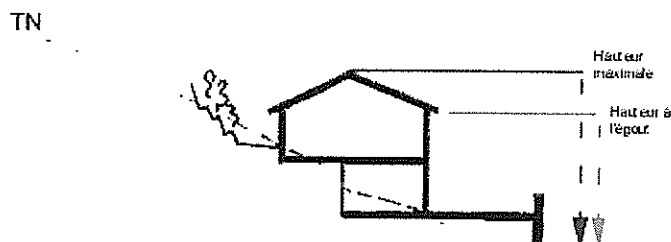
Sans objet

**Article AUL – 9 Emprise maximale au sol**

Sans objet

**Article AUL – 10 Hauteur des constructions**

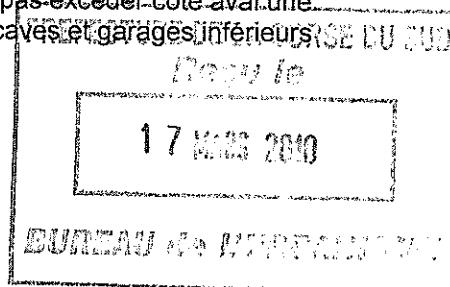
La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout points de l'égout de la toiture au terrain naturel côté aval, avant travaux.



Pour ces terrains, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain naturel avant travaux. Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

Construction d'habitat et commerces : 4 m.

Autres constructions nécessaires à la zone : R+1

**Article AUL – 11 Aspect extérieur des constructions**

Sont interdits de manière générale :

- les pastiches de constructions à caractère régional (chalet de montagne par exemple)
- Les enrochements (blocs décamétriques)

**Les terrassements** en plate-forme sont réduits à la stricte emprise du bâti avant travaux.

**L'aspect extérieur** des constructions ne devra pas porter atteinte à l'environnement naturel proche.

**Les matériaux** choisis seront de préférence des matériaux naturels (pierre, bois) et les teintes mates. Les couleurs vives sont interdites sur les constructions.

Doit être préservé et intégré au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

**Article AUL – 12 Stationnement**

Le stationnement se fera à l'intérieur de la zone.

Les aires de stationnement à créer seront réalisées en petites unités pour une meilleure insertion dans le site. Elles seront enherbées ou en gravillons.

## Article AUL – 13 Espaces libres et plantations

### a- les espaces boisés

Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver ou à créer, au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique.

Lorsqu'il existe une ripisylve celle-ci doit être préservée.

### b - les plantations

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

30% de la superficie du terrain doivent être réservés en espace libre de jardin, de détente, de loisirs. Cette surface n'inclus en aucun cas les aires de stationnements qui seront bien identifiées.

Les aires de stationnements devront être plantées : 1 arbre pour 4 emplacements.

Préférer les essences à feuillages persistants ou des essences présentes dans l'environnement immédiat chênes verts, oliviers, ...)

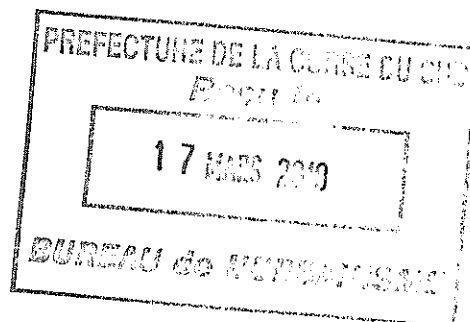
## Section III

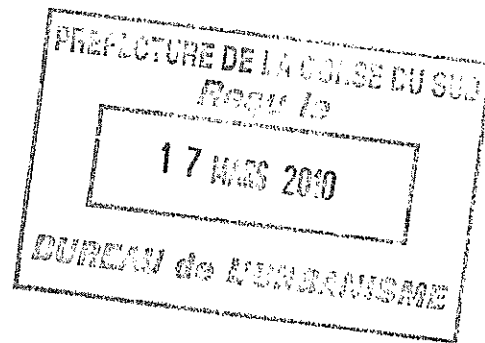
### Possibilités maximales d'occupations des sols

---

## Article AUL – 14 Coefficient d'Occupation des sols

Il n'est pas fixé de COS.





---

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

---

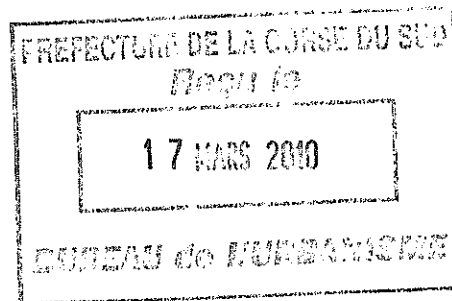
## Caractère de la zone A

*La zone A a une vocation exclusive de protection des espaces agricoles et des espaces à potentialités agricoles.*

*L'objectif est de maintenir les espaces agricoles ayant un rôle économique mais également paysager sur le territoire communal. Les espaces exploités et gérés par l'AFP sont inclus pour partie dans cette zone.*

*La zone admet sous certaines conditions tout aménagement lié aux exploitations agricoles ainsi que ceux nécessaires aux activités complémentaires liés, notamment à l'agrotourisme.*

*Le secteur "r" désigne les parties du territoire exposées à des risques naturels liés à des mouvements de terrains et à des risques de nature hydraulique.*



## Section I

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

---

#### RAPPEL

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).  
Les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à l'autorisation obligatoire prévue par les articles R331-1 et 2 du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation obligatoire dans les espaces boisés classés

L'installation et construction de clôtures sont soumises à déclaration prévue aux articles L et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme

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

### De manière générale sont interdits en A :

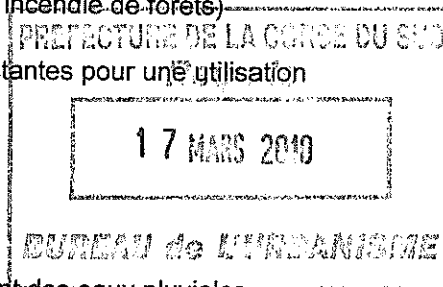
Toutes les installations et occupations des sols non-conformes à la vocation agricole de la zone et à son fonctionnement.

En outre dans le **secteur "r"** sont interdites toutes les constructions et installations produisant de la Surface Hors Œuvre.

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

### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et sous conditions de l'article 1 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de SHON sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement
- la construction principale de l'exploitant d'une SHON maximale de 300 m<sup>2</sup> et en un seul volume à condition
  - que celle-ci soit située à 50 m. des bâtiments de l'exploitation
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants sans modifications de leur destination et sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone
- les bâtiments d'exploitation agricole
  - que le terrain d'assiette ne présente pas des pentes supérieures à 8%.
- les gîtes ruraux dans les bâtiments existants sous condition d'être
  - dans la limite de trois gîtes par exploitant AMEXA
- Les locaux nécessaires à la valorisation commerciale des produits de l'exploitation à condition
  - d'être dans les locaux existants
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve
  - que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
  - que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel (sauf incendie de forêts)
- l'extension mesurée et en une seule fois des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone
  - dans la limite 30 m<sup>2</sup> de SHON
  - sans création de nouveaux logements
  - sans renforcement des réseaux publics
- les clôtures
  - sous réserve qu'elles ne nuisent pas le bon écoulement des eaux pluviales
- la reconstruction du petit patrimoine bâti et leur extension en une seule fois limitée de 30 m<sup>2</sup> sous condition
  - sans renforcement des réseaux et équipements publics
  - nécessaires à l'activité agricole
  - dans le respect des caractéristiques d'origine
  - d'une bonne insertion dans le site



- les aménagements légers destinés à l'accueil du public dans le site et à sa protection sous condition
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial
  - d'utiliser des matériaux traditionnels et d'une bonne insertion dans le site d'implantation.

**Le stockage à l'air libre de matériels** ou de matériaux liés au fonctionnement de l'exploitation agricole n'est autorisé qu'à condition de procéder à un aménagement paysager permettant de réduire l'impact visuel dans le paysage et dans l'environnement.

**Pour le secteur "r"** sont admises les occupations et utilisations de la zone et celles ci-dessus sous les conditions supplémentaires suivantes :

- tous les rejets d'eaux (eaux usées- eaux pluviales- eaux de drainage- eaux de vidange de piscine et de bassin) doivent être évacuées dans le réseaux collectifs existants ou, en l'absence de ces réseaux, ces rejets doivent être dirigés après traitement vers les dispositifs d'épandage préconisés par l'étude de zonage d'assainissement.
- Le déboisement doit être limité à l'emprise du projet
- Les couloirs naturels des vallons doivent être préservés
- Les surfaces dénudées doivent être végétalisées
- L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul par rapport à la crête des berges et au sommet des talus amont des routes.
- Les accès, aménagements, réseaux (eau, gaz, câbles...), tous terrassements seront conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrains et de ne pas aggraver, aussi bien sur la parcelle concernée que sur les propriétés voisines et celles situées à l'aval.
- Les projets devront être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire (renforcements des fondations, soutènements de type "déformable...")

## Section II

### Conditions de l'occupation des sols

#### Article A– 3 Accès et voiries

##### a- Accès

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

2) Les chemins de randonnées communaux traversant ou desservant des exploitations agricoles doivent être maintenus ouverts au public ou faire l'objet d'aménagement compatible avec les deux usages.

##### b- Voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions et des activités du secteur.

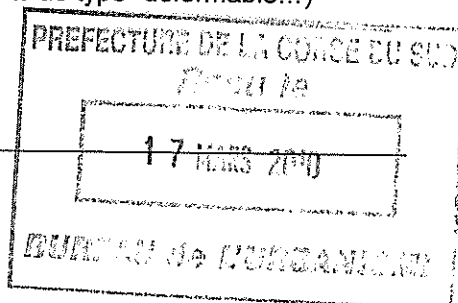
Les voies et chemins communaux doivent être maintenus et respectés.

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

##### a- Eau Potable

###### Rappel :

A proximité des cours d'eau, des forages, des puits, des périmètres de protection des captages et forages, les installations devront respecter des marges d'isolement en vigueur dans la réglementation sanitaire ou le règlement des installations classées s'il y a lieu suivant la nature de l'exploitation.



Toute construction ou installation qui, par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit obligatoirement être alimentée par un réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau public d'adduction d'eau potable, la construction est subordonnée à la réalisation d'un forage à la charge du constructeur.

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

#### **b- Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de traitement des eaux usées ou à défaut à un système d'assainissement autonome adapté à la géologie, la pédologie et l'hydrologie des sols.

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

Doivent être privilégiées les solutions qui favorisent la récupération des eaux pluviales (citernes, fosses...) pour une réutilisation à titre privé (eau d'arrosage, ...) selon la réglementation en vigueur.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement et l'évacuation des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau collecteur. Il est strictement interdit de buser ou de cuveler les rus et cours d'eau qui traversent la parcelle sauf pour l'aménagement des passages de voies et accès.

Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site (talwegs, rus).

#### **d- Electricité et téléphone**

sans objet

#### **Article A-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article A -6**

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il est fixé une marge de recul de :

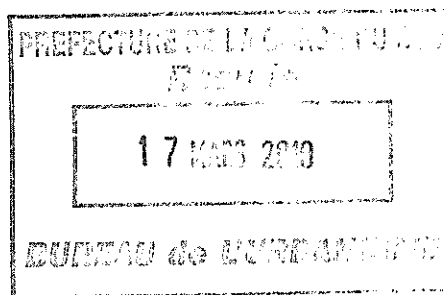
- 15 m. de l'axe des voies départementales
- 10 m. de l'axe des voies communales, chemins vicinaux et chemin d'intérêt commun ouvert à la circulation publique.

A proximité des cours d'eau, des forages, des puits, des périmètres des protections des captages et des forages, les installations devront respecter les marges d'isolement en vigueur dans la réglementation sanitaire ou le règlement des installations classées s'il y a lieu suivant la nature de l'exploitation.

**Constructions existantes** : les modifications et extensions ne sont admises que si elles ne réduisent pas leur distance par rapport aux voies si celle-ci est inférieure aux règles édictées ci-dessus.

#### **Article A – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La réglementation sanitaire définit les marges d'isolement des installations retenant des animaux vivants par rapport aux zones urbaines et à urbaniser.



Toute construction sera située au moins à 15 m. de la limite séparative ou de la limite de zone sauf indications contraires générées par le paragraphe précédent.

**Constructions existantes** : les modifications et extensions ne sont admises que si la marge de recul n'est pas diminuée par rapport aux limites séparatives.

**Equipements publics** : aucune marge d'isolement n'est imposée.

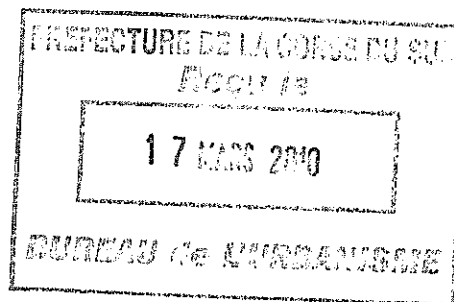
### **Article A – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **Article A – 9 Emprise maximale au sol**

Sans objet

### **Article A – 10 Hauteur des constructions**



#### **Conditions de mesure**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclues.

Pour ces terrains, l'adaptation du bâtiment due à la pente ne pourra pas excéder côté aval une hauteur de 1,5 m. par rapport au terrain avant travaux.

Les caves et garages inférieurs comptent pour un niveau.

#### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 m. pour les hangars et 6 m à l'égout pour les constructions destinées à l'habitation.

Les extensions en continuité d'un bâtiment existant avant la mise en vigueur du PLU respecteront la hauteur des bâtiments qu'elles jouxtent sans être supérieure.

### **Article A– 11 Aspect extérieur des constructions**

#### **Rappel**

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

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

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

### **Prescriptions réglementaires**

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

Est interdit tous terrassements, remblais, déblais, aplanissement, création de plate-forme avant l'obtention du permis de construire.

Sont strictement interdits : les enrochements

Les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs pour éviter les terrassements et mieux intégrer le projet au site support.

Les terrassements en plate-forme sont réduits à la stricte emprise du bâti avant travaux.

Les terrassements, remblais ou excavations ne pourront pas être supérieurs à 1,5 m.

Les vides sanitaires compassant le dénivelé de terrain ne pourront pas être supérieurs à 1,5 m. et devront être fermés par un mur aveugle.

### Style des constructions

**Sont interdits** de manière générale

→ les pastiches de constructions à caractère régional ( ex : chalet de montagne)

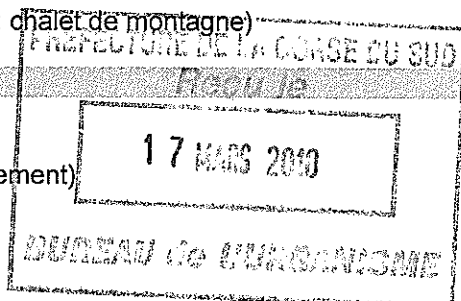
### • 2 - Toitures

#### Constructions d'habitat :

Toiture terrasse ou pentes de 27% à 33% (1, 2 pans uniquement)

#### Bâtiments techniques :

Toitures terrasses ou à faible pente



### • 3 - Volumes

#### Sont interdits :

- Les volumes et tours circulaires.

### • 4 - Façades et ouvertures

- les façades sont en harmonie avec les ouvertures verticales
- Les ouvertures seront alignées entre elles par niveaux

#### Sont interdites

- Les cheminées en saillie sur les façades
- Les arcs, les arcades

### • 5 - Maçonnerie

sans objet

### • 6 - Matériaux

Ils sont choisis pour assurer une bonne insertion dans le site et le paysage bâti.

Les matériaux apparents en façade doivent conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

#### Bâtiments agricoles

- Utiliser de préférence le bardage bois, la pierre locale

#### Toitures

- En tuiles rondes, canal, romane
- Ou toiture terrasse pouvant être végétalisée
- Peuvent être métalliques pour les bâtiments agricoles

#### **Sont interdits**

- les supports d'enduits à nu (parpaings, briques...)
- les tôles ondulées, les plaques en plastique (bardages)
- les faux décors
- les imitations de matériaux

## • 7 - Colorations

### Constructions d'habitation

Les teintes des façades doivent se fondre au mieux avec les tons et des teintes du site d'implantation et des constructions environnantes.

### Bâtiments techniques

Les teintes sont obligatoirement mates.

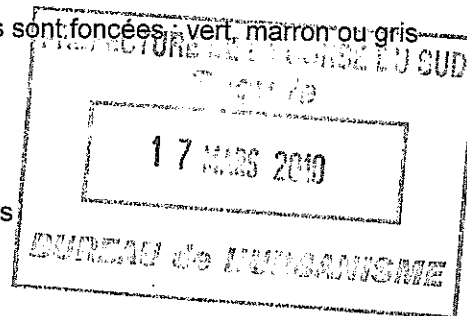
En cas de constructions métalliques, les couleurs autorisées sont foncées : vert, marron ou gris.

Les couleurs claires restent secondaires.

**Toitures avec tuiles :** Tuiles de couleurs vieilles

### Sont interdites :

- sauf pour les menuiseries, les teintes vives et trop foncées
- les tuiles "rouge vif"
- les fermetures en aspect "galvanisé"



## • 8 - Clôtures sur voie publique et limite séparative

Les clôtures devront respecter les pratiques locales telles l'utilisation des piquets en châtaigniers, les *palancates*, les murets en pierres sèches s'ils ne dépassent pas 1,20 m. de haut.

Les autres types de clôtures ne sont admis que si elles sont végétales, ou en grillage à maille large.

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf dans le cas cités ci-dessus.

## • 9- Extensions de bâtiments, adjonctions

Elles devront se réaliser dans le respect des caractéristiques de la construction d'origine.

## • 10 - Vérandas vitrées

Interdites.

## • 11 - Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux ou être implantées au sol dans un espace peu visible.

## • 12- Petit patrimoine rural et éléments d'intérêts sur la parcelle

Doit être préservé et intégré au projet tout élément du petit patrimoine local (four à pain, muret en pierres sèches, bergeries, fontaines...) ou éléments naturels caractéristiques du paysage de la parcelle ou du site (amas rocheux, bosquets, ripisylves).

## Article A – 12 Stationnement

### a- Les emplacements – modalités d'application

Dans l'enceinte de l'exploitation

### b- Les zones de manœuvre

Indépendantes des voies publiques

## Article A – 13 Espaces libres et plantations

### *Les espaces boisés*

Les espaces boisés classés, forêts, parcs à conserver ou à créer, au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme figurent sur le document graphique.

Les ripisylves doivent être maintenues.

## Section III

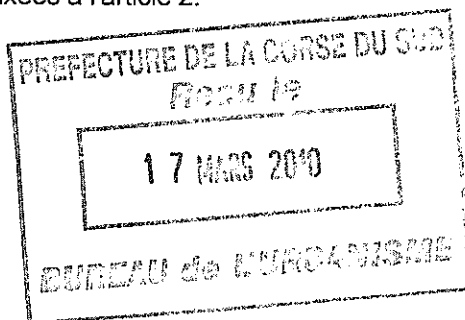
### Possibilités maximales d'occupations des sols

---

## Article A – 13 Coefficient d'Occupation des sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Toutefois, les possibilités maximales sont fixées à l'article 2.



## Caractère de la zone N

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

Quatre secteurs sont à distinguer :

**Nt** : correspond au secteur où se localise les équipements et infrastructures hydroélectriques

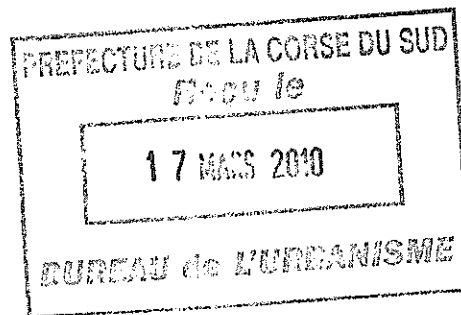
**Nr** : correspond aux secteurs touchés par les risques de mouvements de terrain et hydraulique

**Ni** : correspond aux secteurs inondables du Prunelli (PPRI)

**Nc** : correspond au secteur d'habitat situé en espace naturel pouvant être étendu de manière limitée.

**Np** : correspondant au périmètre de protection de la ressource en eau – arrêté préfectoral du 09-0837 du 30/07/2009 – en annexe.

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



## Section I

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

Tout changement d'affectation, demande d'autorisation de défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme et L. 311-3 du code forestier).

Les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

De manière générale, sont interdites toutes occupations des sols incompatibles avec la vocation de la zone.

**En Np** s'applique le règlement de l'arrêté préfectoral du 30/07/2009 n° 09-037 figurant en annexe.

**En outre sont interdits plus particulièrement en Ni**, toutes occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2-Ni ci-après et notamment :

- toute construction et installation nouvelle y compris celles liées et nécessaires à l'activité agricole
- les extensions des constructions existantes
- les terrains de campings ou de caravanning et leur extension.
- les lotissements
- les sous-sols à l'exception des vides sanitaires dont la hauteur n'excède pas 0,80 m.
- les stations d'épuration par lagunage
- les décharges de quelque sorte que ce soit,
- le stockage de produit polluant sauf pour les installations existantes
- les clôtures végétales ou grillage, les murs d'enceinte
- les plantations de haies
- les autorisations de défrichement peuvent être refusées lorsque la conservation du bois ou le maintien de la destination forestière sont reconnus nécessaires (art. L.311.3 al.1-2-3 du CF)
- les digues et remblais à l'exception de ceux prévus à l'article 2;

**En Nt**, sont interdites toutes occupations et utilisations des sols ne relevant pas de la gestion des sites hydroélectriques d'EDF et de leur extension.

**En Nr** sont interdites toutes utilisations et occupations des sols sans exception.

**En Nc** sont interdites toutes utilisations et occupations des sols non expressément mentionnées à l'article 2.

**En Np** sont interdites toutes les utilisations et occupations figurant dans le règlement de la "DUP – travaux de prélèvement d'eau au bassin de compensation et à la prise de secours du Prunelli – commune d'Ocana par la communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, autorisant l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine et instaurant des périmètres de protection. " – arrêté n°09-0837 du 30/07/2009 annexé au

**Article N– 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sauf en Nr, Ni et Nt, sont admis sous conditions :**

- Les constructions et installations strictement nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial
  - d'une bonne insertion dans le site
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les extensions mesurées des constructions d'habitation existante sans renforcement des réseaux.
- La reconstruction du petit patrimoine bâti sous condition
  - sans renforcement des réseaux et équipements publics
  - dans le respect des caractéristiques d'origine
  - sans création de SHON
  - d'une bonne insertion dans le site

**En outre en Nc, sont admis**

- les nouvelles habitations individuelles à condition qu'il n'y en ait qu'une par parcelle existante à l'approbation du plan.

**En Np**

Sont uniquement admis les utilisations et occupations compatibles avec la vocation de la zone et sous condition d'être compatibles avec le règlement de l'arrêté préfectoral du 30/07/2009 n° 09-0837 figurant en annexe.

**En Ni**

sont uniquement admis sous réserve des conditions de procédure d'autorisation ou de déclaration prévues à l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau) :

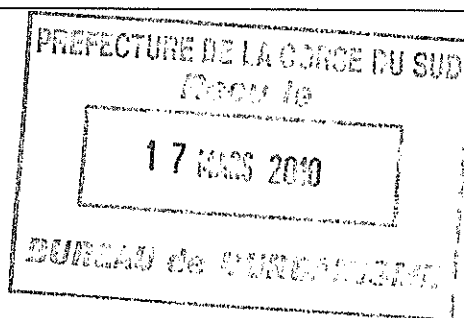
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque existant soumis à autorisation ou à déclaration en application de l'article 31 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992.
- Les clôtures sous réserve  
→ qu'elles soient constituées d'un maximum de cinq fils superposés avec poteaux distants d'au moins deux mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- Les ouvrages et aménagements hydrauliques à condition de ne pas aggraver le risque inondation et que les équipements sensibles soient situés à 0,70 m. au-dessus du terrain naturel.

**Section II****Conditions de l'occupation des sols****Article N- 3 Accès et voiries****a- Accès**

Sans objet

**b- Voiries**

Sans objet

**Article N- 4 Desserte par les réseaux****a- Eau Potable**

Toutes les constructions ou installations doivent être directement alimentées par un réseau public d'eau potable, suffisamment calibré pour répondre aux besoins de la zone, à défaut à un forage à la charge du propriétaire.

Aucun renforcement du réseau public ne sera autorisé.

En cas d'impossibilités techniques pour se raccorder au réseau public d'adduction d'eau potable, la construction est subordonnée à la réalisation d'un forage à la charge du constructeur, dans ce cas la superficie du terrain constructible doit être de 4000m<sup>2</sup> au minimum.

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

**b- Assainissement**

Toute extension de constructions ou installations existantes produisant des eaux usées ne peut être réalisés que dans le cas d'un dispositif d'assainissement capable de supporter la charge supplémentaire générée par ladite extension et/ou donc sous réserve des résultats des études hydrogéologiques.

**c- Eaux pluviales**

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

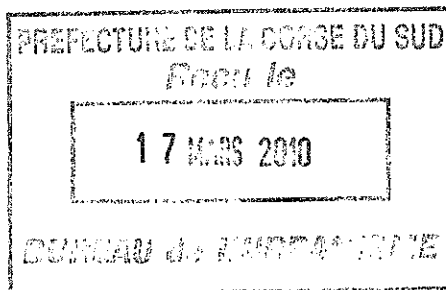
Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales par les voies naturelles du site (talwegs, rus).

**d- Electricité et téléphone**

Sans objet

**Article N-5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet

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

**Extensions des constructions existantes** : à une distance des voies et emprises égale à celle de la construction principale existante à condition que celle-ci n'aggrave pas la sécurité publique.

**Nouvelles constructions** : à une distance au moins égale à la hauteur maximale de la construction

**Article N – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances aux limites séparatives sont au moins égales à la hauteur maximale de la constructions sans être inférieure à 3 m.

**Article N – 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

**Article N – 9 Emprise maximale au sol**

Sans objet

**Article N – 10 Hauteur des constructions**

**Nouvelles constructions** : R+0 soit 4 m.

**Extensions des constructions existantes** : La hauteur maximale des extensions sera égale au point le plus haut de la construction existante.

**Article N – 11 Aspect extérieur des constructions**

Tout travaux d'extension, de restauration et de réhabilitation devront respecter au plus près l'aspect initial de la construction.

L'introduction de dispositifs d'énergie renouvelable devra prendre en compte l'impact visuel : ces dispositifs devront être installés de préférence au sol ou sur une façade secondaire.

**Sont interdits :**

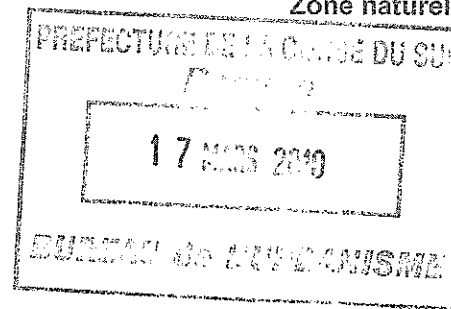
- les enrochements
- les pastiches de constructions à caractère régional (chalet de montagne par exemple)

## **Article N – 12 Stationnement**

Sans objet

## **Article N – 13 Espaces libres et plantations**

Sans objet



## **Section III**

### **Possibilités maximales d'occupations des sols**

---

## **Article N – 14 Coefficient d'Occupation des sols**

Il n'est pas fixé de C.O.S. Toutefois les possibilités maximales sont fixées à l'article 2.

# LEXIQUE

## Activités

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

## Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de 10 salariés au sein d'une entreprise inscrite à la chambre des métiers. Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...)

## Adaptations mineures

Aux termes de l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut accorder un permis de construire par adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

## Aire de stationnement

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

## Alignement

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

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

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

## Annexes

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau, éventuellement avec toiture, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, etc. d'une hauteur maximale de 2,50 m.

## Arbres de haute tige

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

# C

## Caravane

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

## Coefficient d'occupation du sol

Art. R123-10 du code de l'urbanisme

Le COS détermine la densité de construction admise : rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés (L.130.1) et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles 332-15 et 156. La surface hors œuvre nette ou le cas échéant le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés (L.123-1) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à

reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement.

### **Commerces**

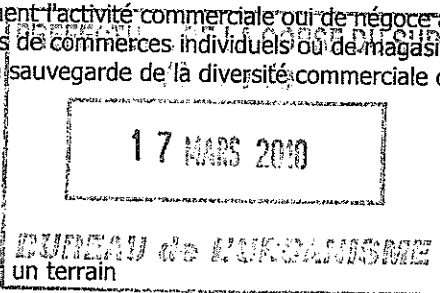
Activités de revente en l'état, sans transformation, de produits achetés à des tiers ainsi que les locaux destinés à la restauration et aux débits de boissons.

Le commerce de détails concerne plus particulièrement l'activité commerciale ou de négoce à destination des particuliers, qu'elles soient développées sous formes de commerces individuels ou de magasins à grande surface. La réglementation particulière répond à l'objectif de sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers articulés à l'art. L. 123.1 du CU.

## **D**

### **Déblai**

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



## **E**

### **Emplacement réservé**

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

### **Emprise au sol**

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

### **Entrepôt**

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

### **Equipements d'intérêt collectif**

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

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

### **Espaces boisés classés**

En application de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, les forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

### **Espaces verts**

Espaces plantés de pleine terre

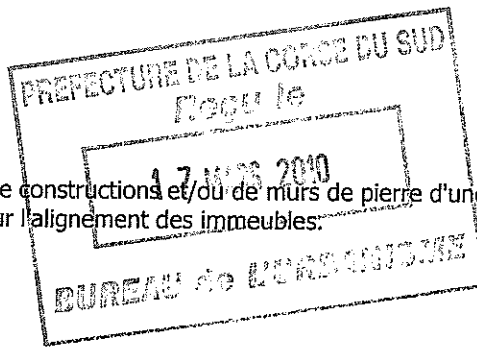
### **Extension d'une construction**

Elle ne peut excéder la surface du bâtiment principal en SHON ou SHOB.

## F

### **Front bâti**

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



## H

### **Habitat collectif ou immeuble collectif**

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

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

### **Habitat individuel**

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

### **Habitations légères de loisirs**

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

### **Hauteur à l'égout (acrotère)**

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

### **Hauteur au faîtage**

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

### **Hauteur maximale**

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

## I

### **Installation classée**

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

## L

### **Largeur de façade**

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

### **Limite de fond de parcelle**

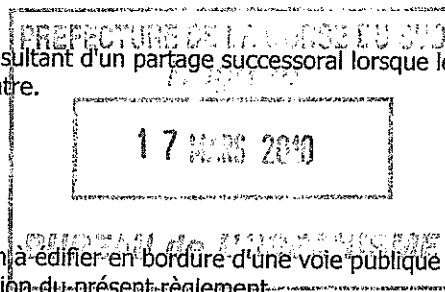
Limite parcellaire ne constituant pas une limite séparative latérale. Par exemple, pour une unité foncière rectangulaire, la limite de fond de parcelle est la limite parcellaire dont la direction est sensiblement parallèle à l'alignement sur rue.

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

### **Lotissement**

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

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



## M

### Marge de recul

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

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

## O

### Opération groupée

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

## P

### Propriété – terrain- unité foncière

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

## R

### Remblai

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

### Réhabilitation

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

### Résidences mobiles de loisirs

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

### Retrait prospect

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

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

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

### Ripisylve

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

## S

**Secteur**

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

**Services**

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

**Surface hors œuvre brute**

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

**Surface de plancher hors œuvre nette**

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

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables, pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures –terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules
- Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

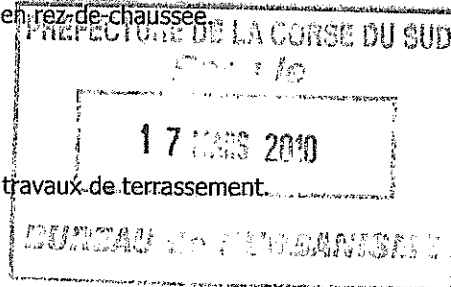
**T****Talus**

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

Talus de déblais ou de remblais

**Terrain naturel**

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

**V****Voie privée – voie en impasse**

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

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

**Voirie et réseaux divers (V.R.D)**

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

**Z****Zonage**

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

Les limites de zones ne correspondent pas systématiquement aux limites parcellaires

**Zone**

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

