

---

# Plan Local d'Urbanisme

---



## Le Règlement (version consolidée)

---

PRESCRIPTION PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE 17 FEVRIER 2015

ARRET PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE 15 DÉCEMBRE 2019

ENQUETE PUBLIQUE DU 12 NOVEMBRE AU 17 DECEMBRE 2020

APPROBATION PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE 12 JUIN 2021

MODIFIÉ LE 11 DÉCEMBRE 2024

---

# SOMMAIRE

.....	1
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan .....	5
ARTICLE 2 - Champ d'application réglementaire.....	5
ARTICLE 3 – Adaptations mineures – Dérogations.....	6
ARTICLE 4 – Rappel des procédures.....	6
ARTICLE 5 – Division du territoire en zones.....	6
ARTICLE 6 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	8
ARTICLE 7 – Reconstruction de locaux à la suite d'un sinistre .....	9
ARTICLE 8 – Stationnement des véhicules.....	9
ARTICLE 9 – Marges de recul.....	10
ARTICLE 10 – Risque Inondation.....	10
ARTICLE 11 – Pièces à joindre aux demandes de permis d'aménager et de permis de construire.....	11
ARTICLE 12 – Lutte contre le bruit des transports terrestres.....	11
ARTICLE 13 – Ouvrages techniques.....	11
ARTICLE 14 – Constructions en sous-sol.....	12
ARTICLE 15 – Affouillements et exhaussements du sol.....	12
ARTICLE 16 – Protection des périmètres des sources captées .....	12
ARTICLE 17 – Mobilité des personnes handicapées physiques .....	13
ARTICLE 18 – Dispositions particulières pour les équipements publics .....	13
ARTICLE 19 – Protection du patrimoine - Archéologie préventive.....	13
ARTICLE 20 – Espaces paysagers à protéger .....	14
ARTICLE 21 – Lutte contre la pollution lumineuse.....	14
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>15</b>
Chapitre I – zone UA.....	16
Chapitre II - zone UB.....	26
Chapitre III - zone UC .....	37
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUC</b>	<b>46</b>
Chapitre I - zone 1AUC .....	47
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>63</b>
Chapitre I - zone A.....	64
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>72</b>
Chapitre I - zone N.....	73
<b>ANNEXES AU REGLEMENT</b>	<b>81</b>
ANNEXE 1 .....	82
ANNEXE 2 : Hauteur .....	83

<b>ANNEXE 3 : Terminologie .....</b>	<b>84</b>
<b>ANNEXE 4 : ZONE A.....</b>	<b>86</b>

## **TITRE I - Dispositions générales**

---

## Dispositions générales

### ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Urtaca

### ARTICLE 2 - Champ d'application réglementaire

- 1- Est et demeure applicable au territoire communal, l'ensemble des législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.
- 2- Toutefois, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme, édictées par le Code de l'urbanisme, à l'exception de certaines dispositions d'ordre public du R.N.U. qui restent applicables.
- 3- Les dispositions prises aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :
  - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et précisés sur la liste des servitudes ci-annexée
  - Les périmètres concernant notamment : les périmètres de restauration immobilière
  - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain; les périmètres de résorption de l'habitat insalubre
  - Le code de la construction et de l'habitation
  - Les droits des tiers en application du code civil
  - La protection des zones boisées en application du code forestier réglementant les défrichements
  - La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne
  - La loi n° 93-24 du 08/01/1993 sur la protection et la mise en valeur du paysage et le décret n° 94-408 du 18 mai 1994 relatif au volet paysager du permis de construire
  - La législation relative aux installations classées.
4. Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes
5. Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par le Code de l'Urbanisme
6. les dispositions relatives au Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)

### **ARTICLE 3 – Adaptations mineures – Dérogations**

1. Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Nonobstant le point 1 ci-avant, et en application de l'article L.152 -8 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
  - La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
  - La réalisation des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant. En tout état de cause, ces dérogations sont accordées par l'autorité compétente après accord du Préfet.

### **ARTICLE 4 – Rappel des procédures**

1. Hormis les exceptions prévues aux articles R.424-2, R.424-3 et R.424-4 du Code de l'Urbanisme, la décision de non-opposition à la déclaration préalable et, selon le cas, le permis de construire, le permis d'aménager ou le permis de démolir tacite ne pourra être obtenu qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans les délais d'instruction définis au livre IV, titre II, chapitre III, section IV du Code de l'urbanisme.
2. Conformément aux dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

### **ARTICLE 5 – Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

#### Zones urbaines :

Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

- 
- La zone UA qui recouvre la partie la plus ancienne d'Urtaca dont il s'agit de préserver les caractéristiques patrimoniales.

Il est créé :

- Un sous-secteur UA1 sur la zone «U TRICELLU» secteur historique principal, avec une typologie bâtie mitoyenne, des jardins enclos, une hauteur remarquable par rapport aux autres quartiers
- Un sous-secteur UA2 «A Pughjola» : secteur historique secondaire (hameau), typologie bâtie ménageant des parcelles jardinées, présence visuelle des ruptures topographiques (murs de soutènements)

- La zone UB qui est une zone d'urbanisation de densité moyenne, qui se trouve en continuité avec le village historique dont la couture avec le centre ancien est à affirmer

Il est créé :

- Un sous-secteur UB1 à Saint-Nicolas : secteur d'urbanisation actuellement diffus à densifier autour du patrimoine bâti de la chapelle et le long du chemin historique de Saint-Nicolas à Urtaca.
- Un sous-secteur UB2 : « U Chiosu a a Leccia» alla Leccia : secteur d'urbanisation diffus (à vocation résidentielle) à densifier de manière raisonnable. Il s'agit, dans ce secteur de valoriser les espaces non bâtis et annexes des constructions et des parcelles.

- La zone UC qui correspond essentiellement aux espaces urbanisés se développant sur les coteaux

#### Zone à urbaniser :

La zone de «A Chjalza» est une zone à urbaniser (1AUC) qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Particulière (OAP) ( Pièce n° 3 du PLU) dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à son raccordement adéquat avec les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement,
- à l'amélioration des conditions d'accès routiers,
- à l'établissement d'un plan d'aménagement d'ensemble, construit de manière concertée entre tous les propriétaires de la zone.

Le développement de la zone se fera conformément au schéma d'orientations d'aménagement.

#### Zone agricole :

- La zone agricole dite « zone A » fait l'objet du titre IV, La zone agricole dite « zone A » l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. (secteur As)

#### Zone naturelle :

Les zones naturelles et forestières dites « zone N », qui font l'objet des chapitres du titre V

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment 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'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

- Préserver les vastes espaces naturels intègres
- Permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs
- Interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa inondation).

La zone N comporte 1 sous-secteur :

- Un sous - secteur NE : il recouvre la partie du territoire communal correspondant à la station d'épuration, l'école et le cimetière
- 

## **ARTICLE 6 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

1. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
2. En application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
3. En application de l'article R.111-26 du Code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
4. En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- 
5. En application de l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme, la délivrance de l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir pourra être subordonnée, en tant que de besoin, à la réalisation et au financement, par le bénéficiaire de l'autorisation, de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. Ces obligations s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

#### **ARTICLE 7 – Reconstruction de locaux à la suite d'un sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré est autorisée dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme

#### **ARTICLE 8 – Stationnement des véhicules**

1. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

« En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

« Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
2. En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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 de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret

## **ARTICLE 9 – Marges de recul**

Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et vallons – y compris les canaux et collecteurs pluviaux – tels que figurés aux documents graphiques du P.L.U. :

1. Hors prescriptions spéciales du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de :
  - 10 m de largeur à partir de l'axe des fonds de vallon, des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux
  - Ce recul pourra être accru selon les risques connus et le gabarit des vallons
2. A l'intérieur de ladite marge de recul :
  - Toute disposition sera prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et fossés pluviaux ;
  - A l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.
3. En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les prescriptions ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
4. En outre, sur l'ensemble du réseau hydrographique, s'appliquent les dispositions des articles L 211.14 et L 371.1 du Code de l'Environnement.
5. Pour les projets publics en bordure de ruisseau temporaire, les dispositions du paragraphe 1 (marges de recul) ne s'appliquent pas aux constructions à réaliser ;

## **ARTICLE 10 – Risque Inondation**

L'objet du présent article est de définir les conditions et les modalités auxquelles sont soumis les déversements des eaux pluviales dans les vallons et réseaux publics.

### Définitions des eaux pluviales et eaux de ruissellement

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur (rivière, canal, etc ...) sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

---

Dans le cas contraire, elles devront subir un traitement avant rejet.

### **ARTICLE 11 – Pièces à joindre aux demandes de permis d'aménager et de permis de construire**

Les pièces à joindre à la demande de permis d'aménager sont définies par les dispositions de l'article R. 441-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les pièces à joindre à la demande de permis de construire sont définies par les dispositions de l'article R. 431-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 12 – Lutte contre le bruit des transports terrestres**

Dans le cadre de la lutte contre le bruit, les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit, définies en annexe.

La lutte contre les nuisances sonores s'appuie sur la loi de 1992 de lutte contre le bruit et sur la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. Les dispositifs réglementaires prévoient notamment la mise en œuvre d'actions de prévention pour la construction de nouvelles voies terrestres ou de bâtiments situés à proximité des voies.

### **ARTICLE 13 – Ouvrages techniques**

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour tri sélectif ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure du possible, compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.
3. Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones du P.L.U. Notamment sont autorisés les constructions, ouvrages et installations liés ou nécessaires à l'exploitation des réseaux et à leur mise en sécurité.

## **ARTICLE 14 – Constructions en sous-sol**

1. Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
  - De rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
  - De porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité la nappe phréatique.
2. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

## **ARTICLE 15 – Affouillements et exhaussements du sol**

En application de l'article R.421-23 alinéa f) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 16 – Protection des périmètres des sources captées**

Les périmètres de protection d'un captage sont définis après une étude hydrogéologique et prescrits **par déclaration d'utilité publique**. Ils visent à protéger les abords immédiats de l'ouvrage et son voisinage, ainsi qu'à interdire ou réglementer les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées. Ils prennent la forme de trois zones dans lesquelles des contraintes plus ou moins fortes sont instituées pour éviter la dégradation de la ressource

Sur les parcelles concernées sont interdits :

- La stabulation d'animaux (le pacage est autorisé) autre que le haras existant ;
- Toutes porcheries, bergeries ;
- Le défrichage abusif ;
- La création de nouvelles pistes ;
- Le goudronnage des pistes actuelles ;
- Les cimetières ;
- Les dépôts de matières fermentescibles ;
- Le rejet d'assainissement collectif dans les cours d'eau ;
- Le rejet dans le milieu naturel d'eaux usées ou prétraitées provenant des zones artisanales ;
- L'épandage de boues de stations d'épuration et du fumier ;
- Le passage d'un réseau de tout à l'égout si les canalisations ne sont pas doublées d'un gainage étanche ;

- 
- La création de décharges sauvages, de Centre d'Enfouissement Technique ;
  - Les forages autres que les forages de reconnaissance ou d'exploitation destinés à l'alimentation en eau potable de la Communauté de Communes ;
  - L'utilisation de produits phytosanitaires et engrais chimiques ;
  - L'utilisation de pesticides (herbicides, insecticides, fongicides) le long des routes;

## **ARTICLE 17 – Mobilité des personnes handicapées physiques**

Toutes dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 18 – Dispositions particulières pour les équipements publics**

### 1. Aires de stationnement :

Il sera prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

### 2. Hauteurs :

Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, n'excède pas 20 m.

### 3. Aspect extérieur des constructions :

Des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 11 des zones et secteurs du présent règlement pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier.

## **ARTICLE 19 – Protection du patrimoine - Archéologie préventive**

Les opérations d'aménagement, de constructions 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 l'accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au code du patrimoine Livre V, titre III.

## **ARTICLE 20 – Espaces paysagers à protéger**

Au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés des Espaces Paysagers à Protéger tel que haie, cœur d'îlot, boisement ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental.

Il s'agit de jardins privés, publics ou collectifs qui, du fait de leur rôle d'espace de respiration au sein de ces espaces méritent d'être préservés.

La composition d'ensemble doit être préservée.

Les éléments construits des jardins tels que abris, pergolas, tonnelles, bassins, fontaines, abreuvoirs, sculptures, grottes, niches, etc. ... accompagnant la composition générale, ne peuvent être démolis. Ils seront maintenus en place, entretenus et réparés.

L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

## **ARTICLE 21 – Lutte contre la pollution lumineuse**

Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir :

- L'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED,
- Le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations,
- Le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).

---

## **Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines**

# Chapitre I – zone UA

---

## Extrait du rapport de présentation : Rappel

Secteurs historiques : le village et son hameau

La zone UA recouvre la partie la plus ancienne d'Urtaca ; Il s'agit essentiellement du village historique.

Les nouvelles constructions qui viendront sur les parcelles non bâties au Sud-Est devront prendre en compte la proximité immédiate avec les zones naturelles et boisées et les risques naturels qui les regardent. Par ailleurs, il s'agira de préserver des vues et des accès à la nature depuis l'espace public.

Il est créé :

- Un sous-secteur UA1 sur la zone «U TRICELLU» secteur historique principal, avec une typologie bâtie mitoyenne, des jardins enclos, une hauteur remarquable par rapport aux autres quartiers
- Un sous-secteur UA2 «A Pughjola» : secteur historique secondaire (hameau), typologie bâtie ménageant des parcelles jardinées, présence visuelle des ruptures topographiques (murs de soutènements)

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

### **ARTICLE UA1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.

---

10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

11. Les constructions à usage agricole

## **ARTICLE UA2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales**

Rappel :

- 1- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 2- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.

### **Admis à conditions particulières :**

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UA.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

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

### **ARTICLE UA3 - Accès et voirie**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manoeuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## ARTICLE UA4 - Desserte par les réseaux

### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

#### 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

---

### 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

### 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

#### **ARTICLE UA5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **En secteur UA1 :**

Les façades doivent être implantées au ras de l'alignement des voies et emprises publiques, alignement établi pour permettre d'inclure dans le domaine public tous les trottoirs et dégagements indispensables à la circulation des piétons et éventuellement à la plantation d'arbres d'alignement.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement sera autorisée :

Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles immédiatement voisins de part et d'autre,

Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou d'un ensemble d'îlots, dont les constructions sont en retrait,

Les débords tels que corniches, bandeaux ou autres moulurations sont autorisés s'ils ne dépassent pas de plus de 40 centimètres l'aplomb de la façade. Les balcons peuvent être autorisés, dans la limite d'un balcon par façade, et d'une profondeur ne dépassant pas 70 centimètres.

##### **En secteur UA2 :**

- La construction à édifier doit être implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.
- Toutefois, l'implantation de la construction en retrait de la limite de l'alignement futur tel que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou de la limite de l'alignement existant est autorisée lorsque la

parcelle est bordée sur l'ensemble de sa périphérie par des voies publiques. Ce retrait ne pourra cependant excéder quatre (4) mètres.

## ARTICLE UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

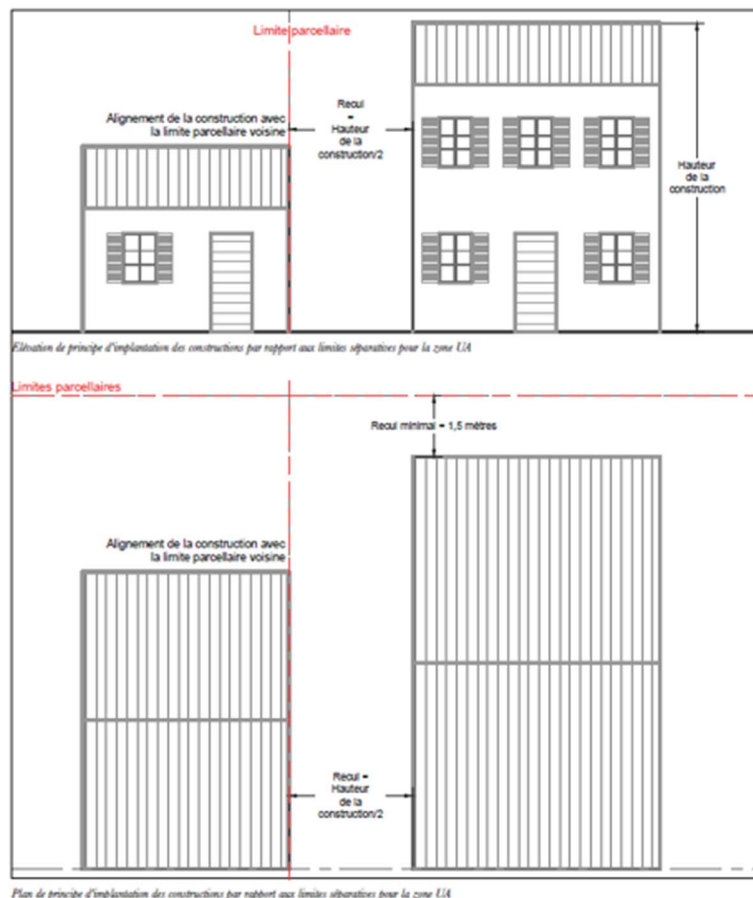
- **En secteur UA1** : Non réglementé

- **En secteur UA2** :

Les constructions peuvent être édifiées soit de limites à limite, soit à une distance de la limite séparative égale à  $H/2$ , avec une distance minimale de 1,5 mètres.

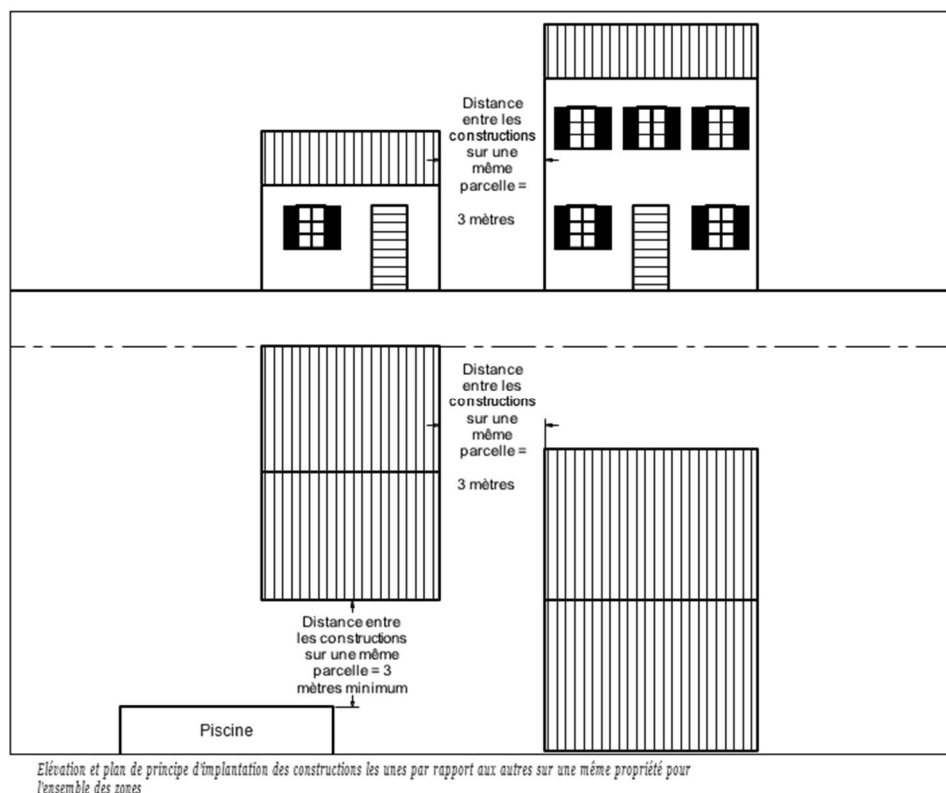
L'implantation sur la limite s'imposera toutes les fois que l'immeuble voisin sera lui-même déjà implanté en limite et présentera un pignon mitoyen ou si c'est l'option d'un projet d'ensemble de plusieurs constructions.

L'implantation en retrait s'imposera toutes les fois que l'immeuble voisin sera lui-même implanté en retrait.



## ARTICLE UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimum entre deux constructions sur un même terrain est fixée à 3 mètres pour les immeubles implantés à l'alignement, côté à côté, en discontinu, et dans le cadre d'un projet d'ensemble.



## ARTICLE UA9 - Emprise au sol

### En secteur UA1

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement, ou du retrait sur alignement.

### En secteur UA2

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes, à l'exception des constructions à usage de parking, ne pourra dépasser 50 % de la superficie de la parcelle.

## ARTICLE UA10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à /

- En secteur UA1 : R + 2 et 9 mètres
- En secteur UA2 : R + 1 et 7 mètres

Calculée ainsi : la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas jusqu'au point le plus haut de la même construction située sous l'égout de la toiture, étant entendu que ces deux points doivent être pris sur des façades différentes du même bâtiment et qu'aucun étage partiel n'est inclus dans la toiture.

Dans le cas de rues en pente, cette hauteur sera calculée par tranches successives de façade d'une largeur de 12 mètres au maximum, hauteur prise en partie centrale de ces tranches.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics, sous réserve que ces bâtiments présentent une bonne intégration dans le site.

## **ARTICLE UA11 - Aspect extérieur des constructions**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2024, la Commune a annexé une charte architecturale, urbaine et paysagère. Tout projet devra s'y référer. Les prescriptions initiales mentionnées ci-après restent inchangées.

Bâti ancien du village :

- Les volumes seront simples et les façades d'un seul aplomb, les pleins l'emportant sur les vides.

- La largeur devra être en rapport avec la largeur moyenne des façades des constructions existantes de part et d'autre, de façon à éviter les façades trop longues et à apporter de la variété à la rue.

- Les balcons seront peu nombreux, et facture légère. Ils ne devront en aucun cas être clos de vitrages.

- Les ouvrages en saillies sur les façades, autres que les balcons et les corniches, sont interdits.

- On prévoira des profils pour les corniches.

- En l'absence de mitoyenneté les façades latérales devront être réalisées en unité de style avec la façade principale.

- Les toitures seront à deux versants ; la réalisation de toits-terrasse est autorisée à titre exceptionnel et sous réserve de justifier d'une parfaite intégration.

- Pour les murs de façade, de soutènement ou de clôture il convient d'utiliser des maçonneries enduites. Les enduits seront réalisés au mortier bâtard ou au mortier de chaux, teinté dans la masse, finement taloché, d'une coloration en harmonie avec les façades existantes voisines, excluant les teintes à dominante de jaune (ocre jaune), ainsi que les colorations d'un gris froid (gris bleu, gris acier). Les teintes devront être de ton « terre » soutenu

- les ouvertures devront être plus hautes que larges, les appuis de fenêtres seront en terre cuite

Pour les menuiseries, en secteur UA1 : les menuiseries de fenêtres seront en bois, peintes en gris ; en secteur UA2 : les menuiseries de fenêtres seront en bois, ou en aluminium peintes en gris.

Le PVC est interdit ; les portes d'entrée et de garages seront en bois à lames larges, les ferronneries seront à barreaudage droit et vertical de couleur assortie aux volets.

- les piscines seront de forme rectangulaire, en référence aux anciens bassins d'irrigation avec un revêtement d'étanchéité vert ou gris ; le pourtour devra être réalisé en pare feuille de teinte ocre

- Les toitures seront réalisées uniquement avec des tuiles rondes ou « canal », en terre cuite. L'usage des tuiles dites romanes est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

---

## REGLES GENERALES POUR LA ZONE UA

### **Modifications de façades :**

- elles sont soumises à permis de construire (modification ou suppression de baies, surélévation, etc...). En aucun cas elles ne doivent dénaturer la volumétrie et les façades d'origine.
- Lorsqu'il y a discontinuité du bâti toutes les façades d'une même construction doivent être ouvertes de baies, ce qui exclut les pignons aveugles.
- Ajouts, extensions de constructions existantes : les extensions devront prolonger le volume initial sans le dénaturer, et ne pas se présenter sous l'aspect d'ajouts ou d'appentis « collés » contre les façades. Les matériaux et les colorations devront s'accorder avec l'existant. Les projets modifiant les façades sont soumis à permis de construire. Tous les travaux de construction, de réhabilitation ou de restauration, et éventuellement de surélévation, doivent être effectués dans le respect de la volumétrie, de la mise en œuvre et des matériaux d'origine, et avec le souci de conserver des proportions, des percements et une modénature en accord avec l'architecture ancienne du quartier.

### **Matériaux :**

- Maçonnerie enduite pour tous les murs. Tuiles rondes, ou canal, pour les toitures, en terre-cuite naturelle.

### **Aménagement des espaces publics :**

- les espaces communs accessibles à tout public : places et placettes, cheminements, etc..., qu'ils soient réalisés par la commune ou par des particuliers, devront présenter une totale unité de conception et de réalisation dans le choix des revêtements de sols, des lampadaires, du mobilier, de la végétation, etc.....

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics qui devront toutefois présenter une simplicité de volume. Pour ces bâtiments, les décrochements de toiture et les toitures terrasses partielles sont autorisées, sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

## **ARTICLE UA12 - Stationnement des véhicules**

### **1. Dispositions générales :**

- 1.1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 5 % du nombre de places exigées pour les voitures.

1.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## 2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

### 2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

### 2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.2 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UA13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

---

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

### **ARTICLE UA14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Non réglementée.

# Chapitre II - zone UB

---

Zone d'urbanisation discontinue constituant les premières périphéries villageoises, autour de la chapelle historique Saint-Nicolas et sur les anciens jardins de « U Chiosu a a Leccia », avec l'existence d'une densité moyenne ;

Au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme, sont identifiés des Espaces Paysagers à Protéger tel que haie, cœur d'îlot, boisement ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental.

Il est créé :

- Un sous-secteur UB1 à Saint-Nicolas : secteur d'urbanisation actuellement diffus à densifier autour du patrimoine bâti de la chapelle et le long du chemin historique de Saint-Nicolas à Urtaca.
- Un sous-secteur UB2 : « U Chiosu a a Leccia » : secteur d'urbanisation diffus (à vocation résidentielle) à densifier de manière raisonnable. Il s'agit, dans ce secteur de valoriser les espaces non bâtis et annexes des constructions et des parcelles.

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

### ARTICLE UB1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

12. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UB2.
13. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
14. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
15. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
16. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
17. Le stationnement isolé de caravanes.
18. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

---

19. Les dépôts en plein air.

20. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.

21. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

22. Les constructions à usage agricole

23. Toutes les constructions dans les espaces identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE UB2 - Les occupations et utilisation du sol soumis à conditions particulières**

### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- 

### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes,

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage de commerces, bureaux ou de services,
- Les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de services publics,
- Les clôtures,
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les couvertures des piscines (style serre ou autres) doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.

### 3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Outre les programmes énoncés à l'article précédent peuvent être admis :

- Les installations classées et petites entreprises artisanales, liées à l'activité du village (parkings, petits ateliers de mécanique, stations-services, alimentations, boulangeries, charcuteries, textiles, habillement, bâtiments et travaux publics, transports, réparations et services, etc...) ou soumises à simple déclaration,

À condition :

- Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendies, explosions) ;

- Qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les articles UB-10, UB-11 et UB-13 du présent règlement.

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

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en respectant l'architecture environnante
- Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'esthétique du site.

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

### ARTICLE UB3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE UB4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

---

## 2. Assainissement :

### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

### 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

### 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques

immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

#### **ARTICLE UB5 - Caractéristiques des terrains**

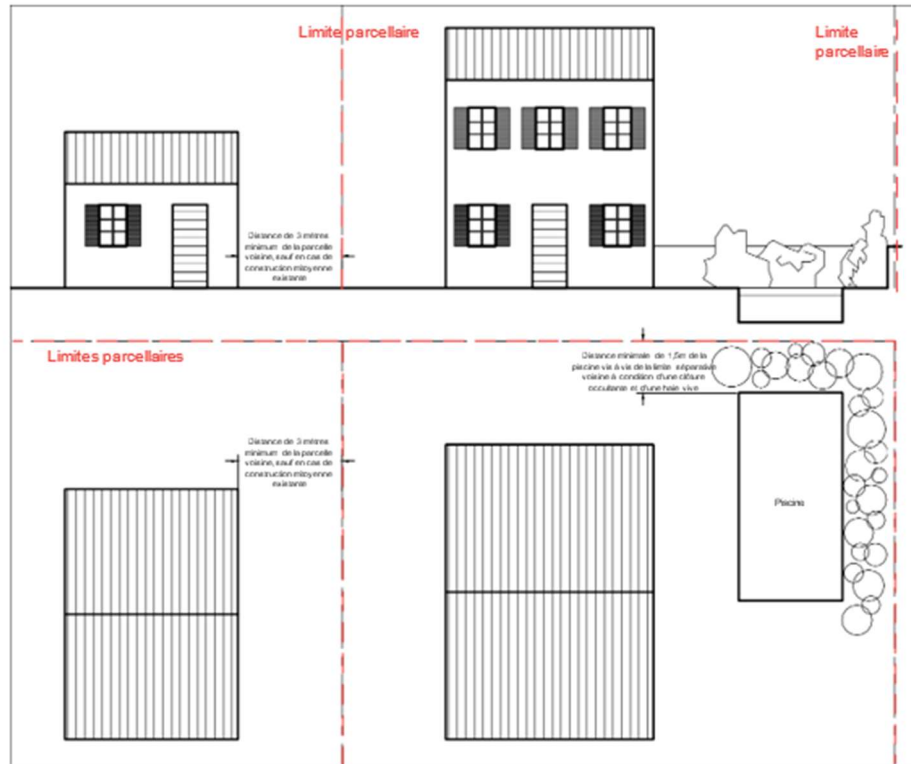
Non réglementées.

#### **ARTICLE UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. La construction à édifier doit être implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.
2. Toutefois, l'implantation de la construction en retrait de la limite de l'alignement futur tel que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou de la limite de l'alignement existant est autorisée lorsque la parcelle est bordée sur l'ensemble de sa périphérie par des voies publiques. Ce retrait ne pourra cependant excéder quatre (4) mètres.

#### **ARTICLE UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas de mitoyenneté avec un immeuble existant déjà implanté en limite, ou de mitoyenneté découlant d'une opération d'ensemble
- Pour les piscines, l'implantation pourra être envisagée à 1,5m de la limite parcellaire voisine : dans ce cas, le traitement de la limite parcellaire sera obligatoirement occultant et accompagné d'une haie vive.



Élévation et plan de principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour la zone UB

## ARTICLE UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## ARTICLE UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes, à l'exception des constructions à usage de parking, ne pourra dépasser 50 % de la superficie de la parcelle.

## ARTICLE UB10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- En secteur UB : R + 1 (7) mètres.
- En secteur UB1 : R+ 2 et 9 mètres

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas de la construction jusqu'au point le plus haut situé sous l'éégout de la toiture, étant entendu que ces deux points doivent être pris sur des façades différentes du même bâtiment, qu'aucun étage n'est inclus dans la toiture, et que les garages, ou autres soubassements aménagés ouvrant sur l'extérieur, comptant pour un niveau complet.

## ARTICLE UB11 - Aspect extérieur des constructions

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2024, la Commune a annexé une charte architecturale, urbaine et paysagère. Tout projet devra s'y référer. Les prescriptions initiales mentionnées ci-après restent inchangées.

### 1. Pour le bâti ancien du secteur UB :

- Les volumes seront simples et les façades d'un seul aplomb, les pleins l'emportant sur les vides.
- La largeur devra être en rapport avec la largeur moyenne des façades des constructions existantes de part et d'autre, de façon à éviter les façades trop longues et à apporter de la variété à la rue.
- Les balcons seront peu nombreux, et facture légère. Ils ne devront en aucun cas être clos de vitrages.
- Les ouvrages en saillies sur les façades, autres que les balcons et les corniches, sont interdits.
- On prévoira des profils pour les corniches.
- En l'absence de mitoyenneté les façades latérales devront être réalisées en unité de style avec la façade principale.
- Les toitures seront à deux versants ;
- Pour les murs de façade, de soutènement ou de clôture il convient d'utiliser des maçonneries enduites. Les enduits seront réalisés au mortier bâtard ou au mortier de chaux, teinté dans la masse, finement taloché, d'une coloration en harmonie avec les façades existantes voisines, excluant les teintes à dominante de jaune (ocre jaune), ainsi que les colorations d'un gris froid (gris bleu, gris acier). Les teintes devront être de ton « terre » soutenu
- les ouvertures devront être plus hautes que larges, les appuis de fenêtres seront en terre cuite
- Les menuiseries de fenêtres seront en bois, ou en aluminium peintes en gris. Le PVC est interdit ; les portes d'entrée et de garages seront en bois à lames larges, les ferronneries seront à barreaudage droit et vertical de couleur assortie aux volets.
- les piscines seront de forme rectangulaire, en référence aux anciens bassins d'irrigation avec un revêtement d'étanchéité vert ou gris ; le pourtour devra être réalisé en pare feuille de teinte ocre
- Les toitures seront réalisées uniquement avec des tuiles rondes ou « canal », en terre cuite. L'usage des tuiles dites romanes est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

### 2. Unité Architecturale:

#### **Implantation des constructions :**

L'implantation des constructions, façades, faitages, doit répondre à la logique du bâti existant et à la logique de la topographie. Les plans doivent mettre en évidence et dessiner ce qui formera le paysage étudié en tenant compte du contexte naturel ou

---

bâti : l'épannelage général, l'implantation des volumes bâtis, les masses d'arbres, les clôtures le long des voies.

**Terrassements :**

Les constructions par leur volumétrie et leurs implantations, doivent s'adapter au relief, pour éviter les terrassements excessifs et les excavations. Les talus ne doivent pas excéder 4,00 mètres. Les excavations visibles doivent être dissimulées soit par le bâti, soit par une végétation arborée.

**Volumétrie :**

Elle doit être simple, franche, sans décrochements excessifs non justifiés, en façade comme en toiture.

**Toitures :**

Elles seront réalisées en tuile ronde à deux pentes. L'orientation des faitages majeurs doit être précisée, généralement en les prévoyant parallèles aux courbes de niveau lorsque la construction se trouve sur une pente. Les combles habitables sont interdits. La réalisation de toits-terrasse partiels est autorisée sous réserve d'une parfaite intégration.

**Façades :**

Dans le cas de tissu discontinu il est essentiel que les façades, qui sont toujours vues sur l'angle, s'accordent bien entre elles. Des vues d'angle doivent être fournies pour s'en assurer. On évitera l'échantillonnage de baies disparates.

**Maçonnerie en pierre apparente :**

Les pierres, de provenance locale, seront rejointoyées à joints fins, avec un mortier d'une coloration identique à celle de la pierre.

**Maçonnerie enduite :**

Tous les murs en parpaings, y compris les murs de soutènement ou de clôture, doivent être enduits. Les enduits seront colorés, de préférence dans la masse.

**Coloration des enduits :**

Elle devra rester dans la gamme de coloration des constructions anciennes du hameau, du village ou de la ville, si le projet est en continuité immédiate de ceux-ci, ou avec la coloration des tufs et roches avoisinantes, en milieu naturel.

Doivent être exclues les colorations blanches, ou claires, les colorations jaunes ou ocre jaunes, les colorations d'un gris froid, gris-bleu, gris acier.

**Clôtures sur voie publique :**

Une attention particulière doit y être apportée et elles doivent faire l'objet de détails soignés dans les dossiers de permis de construire pour obtenir une unité architecturale satisfaisante le long des voies et se raccorder de parcelles en parcelles.

Les portails faisant partie de la clôture, ils doivent être traités simultanément.

En limite séparative il est conseillé de n'utiliser que des grillages discrets, accompagnés de plantes grimpantes ou enserrés dans des massifs de lentisques ou autres essences du maquis.

**Adjonctions et extensions :**

Elles doivent prolonger et agrandir le volume existant (façades, toitures), et ne pas donner l'impression d'ajouts collés au bâtiment. Cette remarque s'applique aux verrières, vérandas et vitrages pour lesquels il est rappelé qu'elles doivent faire l'objet d'un permis de construire, et non d'une simple déclaration de travaux, car elles modifient l'aspect des façades et créent des superficies supplémentaires.

La fermeture vitrée des loggias doit être en retrait de l'aplomb de la façade d'au moins 2.5 mètres.

La fermeture de balcons par des verrières est interdite.

Les matériaux tels que les tôles métalliques, plaques de plastiques etc. , doivent être exclus, sauf pour les menuiseries qui peuvent être en métal laqué ou en PVC coloré.

## **ARTICLE UB12 - Stationnement des véhicules**

### **1. Dispositions générales :**

1.1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

1.2. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 5 % du nombre de places exigées pour les voitures.

1.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Normes de stationnement :**

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### **2.1. Constructions à usage d'habitat :**

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

---

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

## **2.2. Constructions à usage d'activités :**

2.2.1 Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

### **a. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment**

i. Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

ii. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

## **ARTICLE UB13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.
4. Les toitures des constructions à usage de stationnement public ou collectif doivent être recouvertes de terre végétale et plantées.
5. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

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

### **ARTICLE UB14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Non réglementée. La densité des occupations du sol autorisées résulte de l'application des articles 1 à 13 du règlement de la zone et des éventuelles indications portées au document graphique du P.L.U. sur la zone.

---

# Chapitre III - zone UC

---

Il s'agit de la zone d'urbanisation discontinue, de densité moyenne, notamment de Porreta et qui vont permettre de mettre en valeur les espaces urbanisés au plus près du village.

Il sera nécessaire d'apporter un soin aux espaces non bâtis avec la préservation des espaces boisés, des alignements arborés, mais également inciter au développement de nouvelles lignes végétales.

Les constructions doivent s'inscrire dans une lecture contemporaine de l'architecture, en employant des matériaux biosourcés (bois, pierre, paille, terre....).

L'accent sera mis sur la performance énergétique des constructions : Bâtiment basse consommation, bâtiment passif, bâtiment à économie positive...

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

### ARTICLE UC1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UC2
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs
6. Le stationnement isolé de caravanes
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts
8. Les dépôts en plein air
9. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
11. Les constructions à usage agricole

### ARTICLE UC2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - A une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- Qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- Que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

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

### ARTICLE UC3 - Accès et voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE UC4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

#### 2. Assainissement :

##### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

---

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter après opération les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées y compris les eaux ménagères est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

## **ARTICLE UC5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

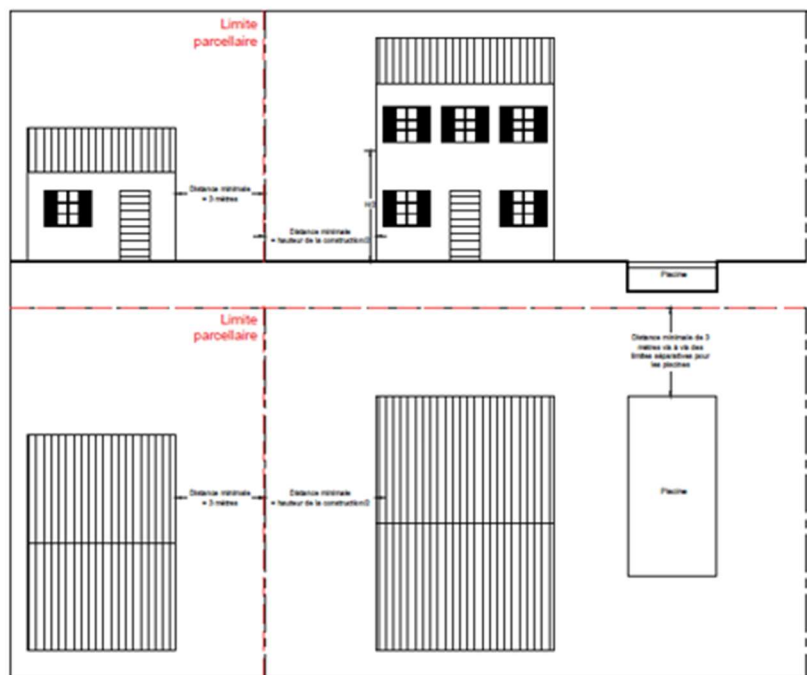
## **ARTICLE UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La construction à édifier doit être implantée (balcon non compris) :

- En respectant un recul de 5 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et des voies communales

## **ARTICLE UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

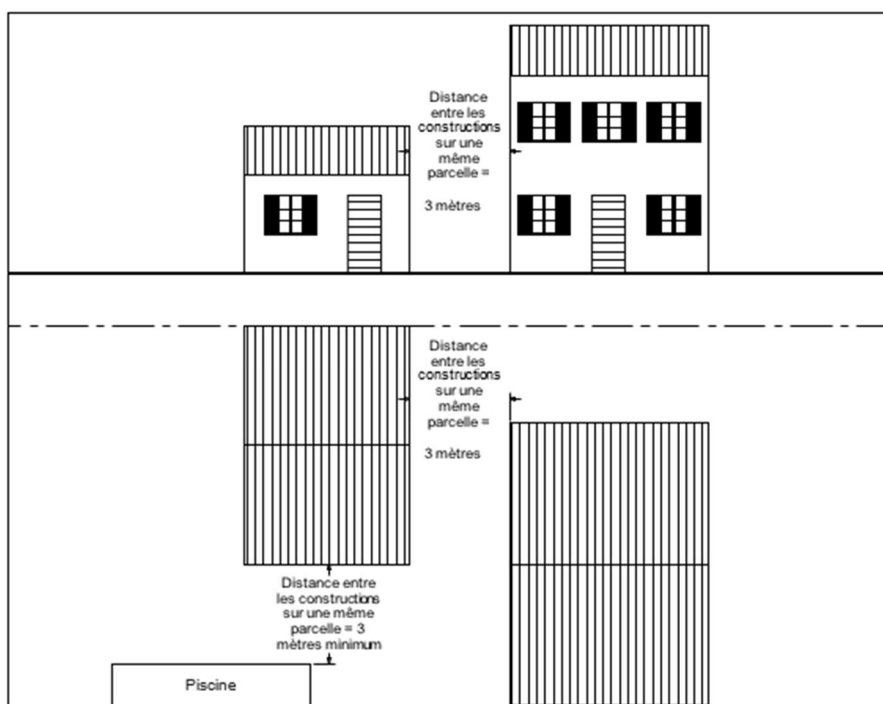
1. L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 3 mètres, soit  $L \geq H/2$  et  $L > 4$  mètres.
2. Les bassins des piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
3. Les constructions accolées à usage de stationnement sont autorisées lorsque les constructions nouvelles à édifier sont réalisées en mitoyenneté de constructions existantes implantées en limite séparative.
4. Conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, une servitude de cour commune pourra être établie. Les constructions pourront être implantées à une distance moindre que celle définie au 1°, 2° et 3° ci-dessus avec un minimum de 3 m lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. Dans ce cas, l'assiette de la cour commune ne pourra être partagée que par un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'une claire-voie, la hauteur totale de cette clôture ne pouvant excéder 1,20 m.



Élévation et plan de principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour la zone UC

## ARTICLE UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.



Élévation et plan de principe d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour l'ensemble des zones

## **ARTICLE UC9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 35 % de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE UC10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres et R + 1 niveau dans la zone UC.

## **ARTICLE UC11 - Aspect extérieur des constructions**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2024, la Commune a annexé une charte architecturale, urbaine et paysagère. Tout projet devra s'y référer. Les prescriptions initiales mentionnées ci-après restent inchangées.

### **1 - Dispositions générales :**

- 1.1. 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 urbaines.
- 1.2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :**

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

#### **2.2. Echelle et ordonnancement :**

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

#### **2.3. Les façades**

---

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une unité de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

#### 2.4. Extensions de constructions existantes

Les extensions du bâti existant, y compris les verrières, doivent prolonger le volume initial et ne pas se présenter sous l'aspect d'ajouts.

Les pergolas doivent être de facture légère, en bois de préférence, sur dés en maçonnerie. L'adjonction de verrières fermant les balcons ou les loggias est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet d'ensemble.

#### 2.5. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile. Le débord des toitures est interdit sur les murs pignons et la couverture est réalisée en tuiles rondes ou romanes.

Les couvertures des constructions peuvent également être réalisées en toitures terrasses. L'aménagement des toitures terrasses fait l'objet d'un traitement soigné, au même titre que celui des façades.

#### 2.6. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

#### 2.7. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- Les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans le volume général de la toiture ;
- Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

#### 2.8. Matériaux, couleurs

Les teintes blanches, trop claires, les ocres jaunes sont à exclure.

#### 2.9. Clôtures

Dans les opérations d'ensemble et lors de permis de construire groupés, les clôtures implantées sur voies et emprises publiques doivent être architecturées et conçues dans une unité de style et de traitement.

Les clôtures sur voies constituées de grillage sont interdites.

#### 2.10. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## **ARTICLE UC12 - Stationnement des véhicules**

### **1. Dispositions générales :**

- 1.1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des vélos doivent représenter 5 % du nombre de places exigées pour les voitures.
- 1.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Normes de stationnement :**

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### **2.1. Constructions à usage d'habitat :**

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

#### **2.2. Constructions à usage d'activités :**

---

Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

**1.3 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment :**

**1.3.1** Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

**1.3.2** Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**ARTICLE UC13 - Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale.
2. Pour toute opération comportant plus de 10 logements, il devra être réalisé un espace libre collectif, indépendant des aires de stationnement et de circulation. Les constructions seront organisées préférentiellement autour de cet espace, dont la surface ne sera pas inférieure à 10 % de la surface du terrain.
3. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'un arbre pour 4 places.
4. Les voies doivent être obligatoirement végétalisées par des arbres de haute tige.
5. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

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

**ARTICLE UC14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Sans Objet

## **Titre III - Dispositions applicables à la zone à urbaniser 1AUc**

---

# Chapitre I - zone 1AUC

---

La zone de «A Chjalza» est une zone à urbaniser (1AUC) qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Particulière (OAP) ( Pièce n° 3 du PLU) dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- A son raccordement adéquat avec les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement,
- A l'amélioration des conditions d'accès routiers,
- A l'établissement d'un plan d'aménagement d'ensemble, construit de manière concertée entre tous les propriétaires de la zone.

Le développement de la zone se fera conformément au schéma d'orientations d'aménagement.

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

### ARTICLE 1AUC1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations non expressément autorisées en article 1AUC2

### ARTICLE 1AUC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Sont autorisés les équipements publics ou collectifs d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone ou d'assurer le service public.
2. Sont autorisés les ouvrages techniques publics ou collectifs, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone ou d'assurer le service public.
3. Sont autorisés, à la condition que soient réalisés les équipements et ouvrages nécessaires à la viabilité des constructions concernées dans le cadre d'une opération d'ensemble :
  - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureau et de service, d'activité hôtelière et para-hôtelière, d'activité économique compatible avec la fonction résidentielle, d'équipement public ou collectif de superstructure.
  - Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation d'une construction autorisée au titre de l'article AUC.2
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
    - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la

sécurité des personnes et des biens environnants ;

- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.

- Les installations et ouvrages techniques en faveur des économies d'énergie, à la condition d'être convenablement intégrés à la volumétrie et à l'architecture des constructions (à ce titre, tout type d'équipement solaire en console sur toiture ou au sol sans structure de camouflage -murets de pierre sèches- est à proscrire)

## **SECTION II : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUC3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Les voies doivent présenter une unité de traitement sur l'ensemble du site. Les tracés, coloris et matériaux retenus sont indiqués dans le schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUc
2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, la desserte par les transports collectifs...
3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La chaussée ne pourra être inférieure à 6 m Des trottoirs de 1,5m minimum seront à prévoir.

### **ARTICLE 1AUC4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

#### **1. Assainissement :**

##### **1.1. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

---

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter après opération les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

## 2.2 Eaux usées :

Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 2 - Eaux usées industrielles :

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## 2. Réseaux d'électricité, de téléphone et fibre optique :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

## **ARTICLE 1AUC5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

## **ARTICLE 1AUC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 12 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,

2 - Les constructions (immeubles) doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 9 mètres par rapport à l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile,

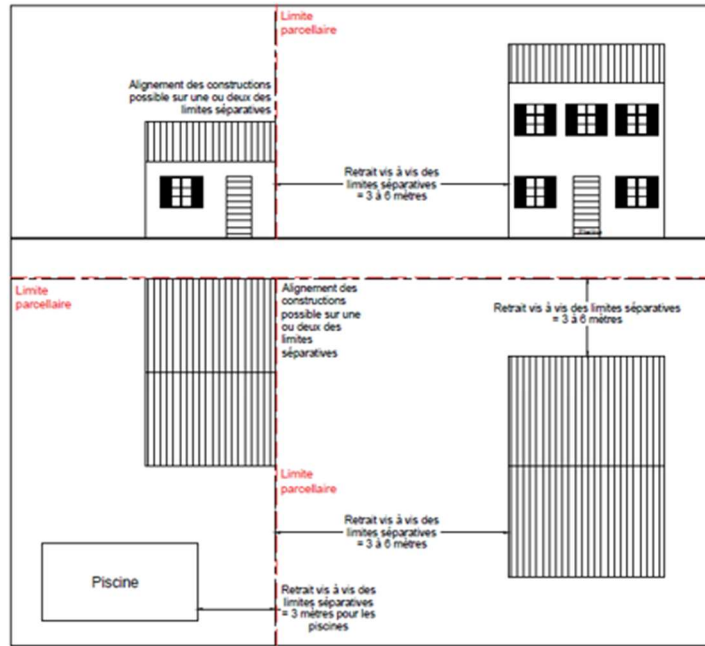
## **ARTICLE 1AUC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. - Les constructions (immeubles) doivent être édifiées sur une ou deux limites séparatives ou se placer en retrait de ces limites en respectant un espace libre égal ou supérieur à 3 mètres, sans toutefois dépasser 6 mètres.

2. - Les bassins des piscines et les bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

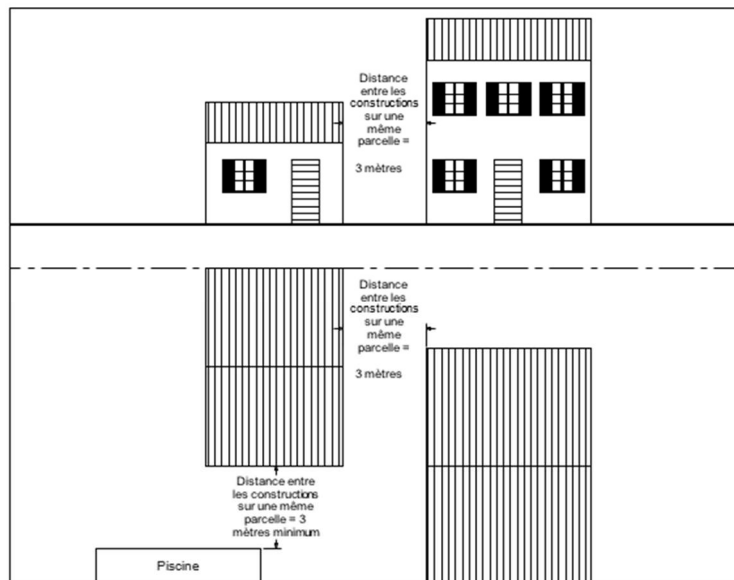
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles...)



*Élévation et plan de principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour la zone AUC*

## ARTICLE 1AUC8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.



*Élévation et plan de principe d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour l'ensemble des zones*

## ARTICLE 1AUC9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## ARTICLE 1AUC10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel à la date de dépôt du permis de construire, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2. La hauteur maximale des constructions est un R+2 et 11 mètres.

## ARTICLE 1AUC11 ASPECT EXTERIEUR

Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2024, la Commune a annexé une charte architecturale, urbaine et paysagère. Tout projet devra s'y référer. Les prescriptions initiales mentionnées ci-après restent inchangées.

En raison du caractère sensible de cette zone, toute construction de quelque nature que ce soit peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur insertion paysagère, ou leur architecture sont de nature à porter atteinte au caractère ou à leur intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. Cette exigence est appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

### 1. Généralités

Sont proscrits :

- Les couleurs vives en façades,
- Les enduits écrasés,
- Tout élément de modénature de type « pastiche » (fausses pierres de parements, fausses dalles, balustres et sculptures moulées et préfabriquées, fausses colonnes, génoises en tuiles...),
- Les volumes architecturaux complexes,
- Les tuiles flammées et rouge vif,
- Les toitures quatre pentes (en dehors de celles déjà existantes sur les palazzi ou casone),
- Les constructions présentant une toiture dont l'inclinaison est supérieure ou égale à 30%,
- Les chalets préfabriqués,
- Les débords de toitures importants sur les murs gouttereaux et les murs pignons,
- Les assemblages à mi-bois aux angles,
- Les volets à contreventement en écharpe,
- Les bardages bois à lames de largeur régulière.

---

## 2. Aménagements extérieurs

### 2.1 Murs de soutènement

Les terrains seront aménagés en terrasses.

Les terrasses ne pourront dépasser plus de 3 mètres de hauteur afin de limiter l'impact visuel de l'excavation ou du remblais sur le paysage environnant.

Une étude structure sera attendue pour les murs de soutènement dépassant 1,5m de hauteur.

Les murs de soutènements présenteront une épaisseur visible minimale de 40cm minimum et comprendront les dispositifs nécessaires au drainage des eaux de pluie.

Sont admis les murs en pierres sèches, en moellons, en pierre de taille, en briques, en béton banché planchettes teinté dans la masse.

Sont proscrits :

- les murs de soutènement en béton

### 2.2 Jardins

Les jardins seront plantés d'essences endémiques ou de vergers.

### 2.3 Terrasses

Elles sont admises.

Il conviendra de préférer les terrasses dallées, pavées ou sur plot afin de préserver une capacité maximale d'absorption des eaux de pluie sur la partie de la parcelle non bâtie.

### 2.4 Treilles, auvents et abris de jardin

Les treilles, auvents et abris de jardin sont admis à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'ensemble architectural et paysager et reprennent le vocabulaire de matériaux et de mise en œuvre inhérent au style de la construction à laquelle il se rattache. En cas d'ajout saillant sur l'existant, ne pourra être admis qu'un auvent par volume bâti.

Les abris de jardin sont limités à une unité par parcelle.

### 2.5 Traitement des limites parcellaires

#### *Les clôtures*

Elles seront formées de préférence par des murs et/ou du végétal et/ou de la ferronnerie.

Les clôtures maçonnées sont en pierres locales. Leur épaisseur visible est supérieure ou égale à 40cm.

Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles sont limitées à 1,8 m de haut pour les murs maçonnés.

Sont proscrits :

- Les grillages de type industriels et toute clôture plastifiée sont à proscrire.

- Les murs chaperonnés par des tuiles,
- Les murs à redents,
- Les tubes horizontaux,
- Les fils barbelés et grillage simple torsion.

En limite de zone naturelle et agricole, les limites parcellaires pourront être formalisées par de simples piquets de bois ronds reliés entre eux par un fil galvanisé.

#### *Les portails*

Ils seront traités de façon simple et non ostentatoire.

Ils sont en fer forgé ou en bois. Les barreaux sont verticaux. Ils peuvent comprendre une imposte en matériaux plein sur la partie inférieure.

Les piliers maçonnés, lorsqu'ils existent présente une hauteur supérieure ou égale à la clôture à laquelle ils se rattachent.

Sont proscrits :

- Les portails en PVC blanc

### **3. Immeuble**

#### 3.1 Principe d'implantation du bâti sur la parcelle

3.1.1 Les bâtiments s'implantent sur les zones grises indiquées au plan d'OAP de la zone AUC.

3.1.2 Les constructions doivent s'inscrire dans la pente, les faîtages des toitures doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Dans le cadre de toiture-terrasse, le volume bâti doit orienter son long-pan (mur le plus long) parallèlement aux courbes de niveaux.

#### 3.2 Volume bâti principal

3.2.1 Sur l'ensemble du secteur, on fera prévaloir une architecture de volumes simples, les étages supérieurs maintiendront la surface bâtie au sol. Les nouvelles constructions et les modifications de volumes devront se conformer à ces types de volumes.

#### 3.2.2 La modification et l'extension du bâti existant

3.2.2.1 Les modifications de façade devront respecter les proportions des ouvertures, la modénature générale de la façade, son rythme et son ordonnancement.

#### 3.3 Dans le cadre d'une extension.

La partie nouvelle doit obéir aux mêmes règles que les constructions neuves. Toutefois, le problème est plus complexe, car il convient en même temps de mettre en valeur l'existant et garder une cohérence à l'ensemble.

Quelques principes simples peuvent être dégagés :

- Regrouper les nouveaux besoins (pièces supplémentaires, nouveaux accès, terrasses, etc) plutôt que de les éparpiller sur le volume initial.

- 
- Réutiliser les éléments architecturaux de la construction initiale dans l'extension : proportion des baies, hauteurs d'étage, type de toiture.
  - La réalisation d'un volume séparé permettra souvent de résoudre les problèmes de raccord avec l'existant : enduit de façade, raccords de toiture, raccords des planchers d'étage.

Les surélévations des constructions existantes sont autorisées, dans le respect des règles de hauteur maximale décrites plus haut.

La toiture, les nouvelles fenêtres ou éléments architecturaux d'accompagnement doivent suivre, s'il y a lieu, les règles communes.

La surélévation devra s'accompagner d'une amélioration de l'aspect du bâti initial : réfection de l'enduit sur l'ensemble des façades de l'immeuble...

Les extensions verticales et horizontales devront répondre au respect du gabarit du volume initial. Ainsi, la surélévation devra respecter l'aplomb des façades et ne présenter aucun retrait ou saillie. L'extension horizontale devra inscrire une de ses façades dans la continuité de la façade principale du bâtiment.

#### 3.4 Volumes bâtis annexes

Les terrasses, balcon, loggias, escaliers extérieurs et perron sont admis à condition de s'inscrire dans un projet d'ensemble et présenter une unité architecturale.

#### 3.5 Les toitures

- Les toitures sont à deux versants, de forme simple en tuiles canal.
- Leur pente est équivalente à la pente des constructions existantes : elle ne pourra être inférieure à 8% et supérieure à 30%.
- Les versants seront de préférence à pentes symétriques. Les toitures à une seule pente seront réservées aux volumes annexes.
- Les toitures quatre pentes sont admises sous condition de respecter une hauteur minimale de bâti équivalente à 3 niveaux (R+2) et une longueur d'édifice d'au moins 12 mètres et s'apparenter à un casone.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur les bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas 1 niveau (RDC) et 5 mètres. Elles seront recouvertes soit de dalles de pierres locales (pose en bord à bord, de préférence), soit de carreaux de terre-cuite (on optera pour une pose droite), soit de briques pleines, soit de béton de chaux, soit être végétalisées. Elles ne pourront excéder 100m<sup>2</sup> de surface.
- Les acrotères seront traités avec soin et s'inscriront dans le même traitement que la terrasse et/ou la façade. Ils ne présenteront aucune saillie ou retrait par rapport à l'aplomb des façades et seront d'une hauteur de 0,15m maximum.

Sont proscrits en toiture terrasse :

- Les films d'étanchéité laissés visibles depuis l'espace public
- Le concassé de pierre ou de béton

### 3.6 Divers

L'ensemble des édicules maçonnés et autres équipements spécifiques (moteurs de climatisation, moteur et gainage de ventilation, antennes et paraboles...) en toiture doivent être dûment organisés et camouflés en toiture et composer avec les lignes et les matériaux de l'architecture d'ensemble.

- Débords de toiture et corniches  
Un simple débord de toiture (court) est préférable.  
Le débord de toiture, lorsqu'il est en PST, présentera une tuile de courant.  
Les génoises sont à proscrire pour l'ensemble de la zone.
- Descentes d'eaux pluviales  
Les descentes d'eaux pluviales seront implantées dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne.  
Elles seront en zinc (plus ponctuellement en cuivre d'aspect patiné) et les exutoires seront en fonte.
- Ouvertures en façade  
Les ouvertures des étages courants sont plus hautes que larges. Le rez-de-chaussée et l'étage des combles pourront admettre des ouvertures plus libres.
- En dehors des murs pignons et formant mitoyenneté, les façades aveugles sont interdites.
- Hormis les ouvertures du RDC de la construction qui peut admettre des linteaux plein cintre ou surbaissés, les linteaux des étages courants et des combles sont droits.
- Les appuis des fenêtres Lorsqu'ils existent, ils sont peu épais et peu saillants. Ils sont de préférence en carreaux de terre cuite ou en pierre locale.

### 3.7 Menuiseries extérieures

Les menuiseries sont en bois, en aluminium ou en acier.

Elles peuvent être peintes dans la palette de couleur locale (se référer à la végétation et à la géologie, couleur de la terre et de la pierre locale).

Sont proscrites :

- Les menuiseries en PVC blanc

#### *Fenêtres*

Elles sont en bois lazurées ou peintes. Elles peuvent admettre un usage mixte de matériaux bois et acier ou aluminium.

Les vitrages des baies et fenêtres sont en vitrage clair. Sont interdits :

- Les vitrages réfléchissants

- 
- Les vitrages colorés (sauf édifice à caractère religieux et tympan des portes).

#### *Volets*

Ils sont persiennés ou à claire-voie. Ils peuvent présenter un galandage. Les volets en PVC sont interdits

Sont proscrits :

- Les volets roulants
- Le scellement des volets sur cadre

*Portes d'entrées Elles sont plus haute que larges.*

Elles sont en bois, lazurées ou peintes ou en aluminium thermolaquées. Elles peuvent être vitrées et reprennent les caractéristiques des fenêtres dans ce cas.

#### *Garde-corps*

Les garde-corps sont en fer-forgé ou métalliques à barreaux droits section ronde ou carrée en fer-forgé, couverts d'un fer plat en main courante.

Leur teinte se coordonne à l'ensemble des menuiseries ou sera brune, de préférence.

Sont interdits :

- Les garde-corps composés de balustres
- Les garde-corps vitrés ou en plexiglas

### 3.8 Matériaux de façade

#### *Les enduits*

Sont interdits :

- Les enduits projetés écrasés
- Les enduits plastifiés (RPE)
- Les enduits ciment industriel

Sont autorisés :

- Les enduits à la chaux teintés dans la masse
- Les ciments naturels
- Les badigeons

Dans le cadre des façades entièrement enduites, l'enduit est taloché fin.

La couleur des enduits doit être fidèle aux couleurs de la pierre et de la terre locale afin d'obtenir une unité avec le paysage bâti et naturel environnant.

La nature, la mise en œuvre et la couleur d'un enduit doit être identique pour l'ensemble des façades d'un bâtiment.

Cette règle est stricte pour les constructions isolées.

Elle pourra être relative sur conseil avisé de l'architecte des bâtiments de France pour les façades présentant une façade sur rue et une façade sur jardin par exemple.

### *La pierre*

La pierre utilisée sera obligatoirement d'origine locale : granit gris-brun ou pierre schisteuse.

L'appareillage sera soigné selon les exemples ci-contre.

Si la pierre est utilisée en habillage d'un mur maçonné, elle aura une épaisseur minimale de 30 cm.

Les joints des murs en pierre seront soit bourrés avec des éclats de pierres, soit remplis au mortier de chaux. Dans ce dernier cas, le mortier ne sera pas en surépaisseur de la pierre.

Sont interdits :

- Les joints tracés au fer
- Les joints peints
- Les faux joints
- Les parements métalliques (bardages, cassettes, etc.)
- Le béton brut ou lazuré
- Les mur-rideaux : châssis vitrés comprenant plusieurs étages.
- Les imitations de matériaux

## 4. Equipements annexes

### *Antennes, Paraboles*

Les solutions collectives sont favorisées.

Tous les équipements de réception sont implantés de façon à ce qu'ils soient les plus discrets possible depuis la voie publique:

- Couleur similaire à la toiture ou à la façade selon leur implantation
- Dimensions minimales
- Emplacement invisible depuis l'espace public

### *Climatiseurs*

Les centrales d'air et les unités extérieures des climatiseurs sont autorisées à condition qu'ils soient intégrés à la construction.

Ces équipements seront placés en priorité sur les balcons ou terrasse ou en niche en façade. La niche devra être refermée par une grille légère de même facture que les garde-corps de la maison.

Sont interdits :

- Les éléments saillants
- Les éléments visibles en toiture ou en façade.

## 5. *Bâtiments publics*

Dans le cas particulier des bâtiments publics, des adaptations au présent règlement sont possibles afin de répondre aux contraintes fonctionnelles et programmatiques auxquelles ils sont soumis.

Ces adaptations devront être motivées au cas par cas, sur avis d'un architecte qualifié dans le patrimoine.

---

## ARTICLE 1AUC12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré en dehors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

### 2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

#### **Constructions à usage d'habitat :**

Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91- 862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

#### **Constructions à usage d'activités :**

Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services :

1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

Constructions à vocation d'activités hôtelières et para- hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Dispositions paysagères et urbaines attendues**

Les aires de stationnement doivent s'apparenter à de véritables espaces publics et présenter une continuité dans les matériaux mis en oeuvre sur les places et les rues du village ancien d'Urtaca.

Elles doivent bénéficier d'un plan d'aménagement paysager qui prévoit des plantations et un mobilier appartenant à la commune (murs de pierres sèches, treilles de vigne, alignements d'arbres, noues paysagères, murets formant banquettes...)

Elles doivent prévoir un revêtement extérieur dont la teinte et le ou les matériaux d'emploi seront fidèles au contexte paysager dans lequel elles s'inscrivent.

Sont recommandés :

- Le stabilisé
- Les solutions prévoyant un emploi de matériaux mixte, dont l'emploi de la pierre locale
- Les dalles alvéolaires enherbées
- L'emploi de concassé de matériaux locaux (granitique ou schisteux) stabilisé sur revêtement alvéolaire

Sont interdits :

- Les revêtements extérieurs en modules préfabriqués
- Les revêtements extérieurs d'imitation
- La pose de la pierre en opus incertum
- Les revêtements imperméables
- Les bitumes noirs, de couleurs trop vives (rouge par exemple qui est malheureusement souvent employé...) ou de teinte trop claire.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les aires de stationnement ne pourront comprendre qu'une minéralisation des espaces utiles, aux places de stationnement, à l'accès au stationnement et aux espaces de circulations automobiles et aux cheminements piétons-vélos.

## **ARTICLE 1AUC13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale.

2. Pour toute opération comportant plus de 5 logements, il devra être réalisé un espace libre collectif, indépendant des aires de stationnement et de circulation. Les constructions seront organisées préférentiellement autour de cet espace, dont la surface ne sera pas inférieure à 10 % de la surface du terrain.

3. Les voies doivent être végétalisées par des arbres de haute tige.

4. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

5. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

---

## Section III - Possibilité d'occupation des sols

### ARTICLE 1AUC 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

### ARTICLE 1AUC15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### 1. Performances énergétiques

##### **Constructions**

- Les constructions nouvelles d'habitation à vocation secondaire devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure de 20% par rapport à la RT 2012.
- Les équipements publics devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou à énergie positive.
- Les nouvelles constructions devront présenter une part de leur consommation énergétique sur des sources renouvelables à hauteur de 20% de la production totale de l'énergie consommée par le logement.
- Emploi de matériaux renouvelables dans la construction L'emploi de matériaux bio-sourcé (bois, pierres, pisé...) représentera au minimum 1/3 de la surface bâtie.

##### **Petit éolien**

Il est admis sous condition d'une étude paysagère appréciant l'intégration du dispositif au contexte paysager et architectural.

Les couleurs de parements vives ou trop claires sont à bannir. Le brun sera préféré.

##### **Captage solaire de la construction et panneaux thermiques et photovoltaïques**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des logements traversants, l'orientation nord-sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Ils sont admis en façade et en toiture des constructions. Leur disposition sera étudiée avec soin afin de les intégrer parfaitement à l'architecture.

Un soin sera également à apporter à l'intégration des câbles, onduleurs, raccordements et des tuyaux, siphons. Ces éléments annexes ne doivent avoir d'impact visuel ni sur la construction, ni sur son environnement.

Sont proscrit :

- Les ballons d'eau chaude solaire en toiture
- Les capteurs solaires en consoles sur façade et toiture.

## **2 Performance environnementales**

- 50% de la superficie des terrains doit être végétalisée.

Les aires de stationnement végétalisée entrent en compte dans ce coefficient d'espace vert, ainsi que les toitures végétalisées.

- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs

---

## **TITRE IV - Dispositions applicables à la zone agricole**

# Chapitre I - zone A

---

## Extrait du rapport de présentation : Rappel

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols.

La zone agricole recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère.

L'indice « s » concerne les zones agricoles comprises dans les espaces stratégiques agricoles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse : identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ;
- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

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

### **ARTICLE A1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1. Toutes les constructions et aménagements, à l'exception, de ceux visées à l'article A2.
2. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
3. Les dépôts de matériaux et de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'articles R.111-33
5. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des activités d'accueil à la ferme
6. Les installations classées et les dépôts qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole
7. L'extraction de terre végétale
8. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes

## **ARTICLE A2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) et que la présence de l'agriculteur sur son exploitation soit permanente
  - Les bâtiments techniques fonctionnels et les autres bâtiments liés à l'exploitation tels que les hangars, granges, bergeries....
  - Les constructions à usage d'habitation, la restauration ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :
    - Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 20 mètres. Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau inférieure à 4 m, et d'une superficie cumulée inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il ne sera autorisé qu'une implantation par exploitation
  - Les activités destinées à l'accueil touristique, complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole, à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
2. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole
3. Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics et collectifs à condition que leur implantation soit compatible avec le caractère de la zone, après examen de leur insertion dans le paysage et s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées
4. Dans les zones indicées « s » :

Conformément aux dispositions du PADDUC approuvé le 2 octobre 2015, page 49 du livret IV – orientations générales, qui précise que si les ESA sont régis par un principe d'inconstructibilité, dans ces espaces, peuvent être autorisés notamment :

- Les constructions et installations strictement nécessaires, tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative
- Les constructions à usage de logement liées à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année
- La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC
- Lorsque ces zones sont le support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt, elles sont régies par un principe général d'inconstructibilité.
- La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la réglementation en vigueur et à la triple condition :
  - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,

Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

5. Les travaux confortatifs des constructions à usage d'habitation.

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

### **ARTICLE A3 - Accès et voirie**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de

l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque exploitation agricole, il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.
4. L'entrée du terrain desservi doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors des voies publiques.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

## **ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux**

### Disposition générale :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

- 1.1. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé

2.2.2. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées. Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif

autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

#### **ARTICLE A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
  - D'au moins 35 mètres de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions
  - D'au moins 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques
3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A2 ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### **ARTICLE A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

#### **ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant une existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent et se situer dans un rayon de 30 mètres par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.

#### **ARTICLE A9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

## ARTICLE A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois, un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

## ARTICLE A11 - Aspect extérieur

### 1 - Principe général

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, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 – Dispositions particulières :

#### 2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les couvertures en terrasse sont admises dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.

#### 2.2 – Pour les constructions à usage agricole :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit,
- Les couvertures métalliques ou fibrociment pourront être recouvertes de tuiles canal anciennes ou vieilles ou traitées ou traitées dans une couleur s'apparentant à la tuile.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

2.3 - Les dépôts existants et les citernes de combustible doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.

2.4 - Il est nécessaire pour les abords des activités d'accueil à la ferme de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère.

### 2.5 – Façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits extérieurs devront être frottasses ou grattés fin dans une gamme de couleurs s'accordant avec le paysage naturel à l'exclusion des colorations ocres-jaunes ou blanches. Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

### 3 – Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures pourront être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés ou à base de piquets de châtaigniers ou type fer à béton et grillage de type ursus ou simple. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m et la hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres au point le plus défavorable. Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

### 4 - Dispositions diverses

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

#### **ARTICLE A12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement ne seront ni revêtues ni imperméabilisées.

#### **ARTICLE A13- Espaces boisés existants - espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

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

#### **ARTICLE A14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Non réglementée.

## **Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle**

---

# Chapitre I - zone N

---

## Extrait du rapport de présentation : Rappel

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment 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'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

- Préserver les vastes espaces naturels intègres
- Permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs
- Interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa inondation).
- Au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme, en périphérie du village, sont identifiés des Espaces Paysagers à Protéger tel que haie, cœur d'îlot, boisement ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental.
- 

La zone N comporte 1 sous-secteur :

- Un sous - secteur NE : il recouvre la partie du territoire communal correspondant à la station d'épuration, l'école et le cimetière

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

### **ARTICLE N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2.
2. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public
3. Les dépôts de matériaux
4. Les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes

5. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33
6. L'extraction de terre végétale
7. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes
8. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des cas prévus par la Loi.
9. Toutes les constructions dans les espaces identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. En secteur Ne et uniquement pour la Station d'Épuration : Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie, parking ouvrages nécessaires à l'assainissement et aux transferts des eaux résiduaires urbaines sous réserve d'une intégration optimale à l'environnement
3. Pour chaque habitation existante :
  - Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que :
    - la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 15 mètres.
    - Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine soient implantées à une distance du plan d'eau inférieure à 4 m, et d'une superficie cumulée inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole pastorale ou forestière
  - Les bâtiments techniques
5. La restauration ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :

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

---

### **ARTICLE N3 - Accès et voirie**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque opération, il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.
4. L'entrée du terrain desservi doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors des voies publiques.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

Les équipements publics d'infrastructure ne sont pas concernés par l'application de l'article N3

### **ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux**

#### Disposition générale :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### 1. Eau :

- 1.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- 1.2. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

#### 2. Assainissement :

## 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.2. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

---

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

#### **ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

#### **ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article 2-A ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri ou pour la réalisation d'ouvrages publics
3. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain, après étude ou dérogation accordée par le Préfet

#### **ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les extensions des constructions à usage d'habitation (les garages compris) ne devront constituer qu'un seul volume par unité foncière et être contigües au bâtiment existant.

## **ARTICLE N9 - Emprise au sol**

Non réglementée

## **ARTICLE N10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder :

- 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.

## **ARTICLE N11 - Aspect extérieur des constructions**

### 1 - Dispositions générales :

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, agricoles naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 – Dispositions particulières :

2.1 Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.

2.2 Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

2.3 L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain. Les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.

2.4 Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

#### 2.5 Façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottasses ou grattés fin dans une gamme de couleurs s'accordant avec le paysage naturel à l'exclusion des colorations ocres-jaunes ou blanches. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

#### 2.6 Toitures :

---

2.6.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30% de pente maximum. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements,

2.6.2 Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées et doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation

### 2.7 Superstructures et édifices techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront :

- Soit seront intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- Soit, dans le cas de toitures en terrasse seront placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Cet alinéa ne s'applique pas aux équipements publics

### 3 – Clôtures et portails:

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures pourront être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés ou à base de piquets de châtaigniers ou type fer à béton et grillage de type ursus ou simple. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m et la hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres au point le plus défavorable. Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

La base des grillages et des murs bahuts comportera des espaces libres pour le passage de la petite faune.

### 4 - Dispositions diverses

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

## **ARTICLE N12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement ne seront ni revêtues ni imperméabilisées.

### **ARTICLE N13 - Espaces libres et plantations**

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

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région.

Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

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

### **ARTICLE N14 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

Sans objet.

## **ANNEXES AU REGLEMENT**

# ANNEXE 1

---

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - par des roulottes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation;
  - soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

# ANNEXE 2 : Hauteur

---

## Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

## Conditions de mesure :

- **Pour les constructions dont la façade principale est implantée sur voie ou espace public ou collectif :**
  - La hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir, ou à défaut du bombé de la chaussée, jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.
  - Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.
- **Pour les constructions dont la façade principale est implantée sur espace privé :**
  - La hauteur se mesure, sur la façade donnant sur cet espace, à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.
  - Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

# ANNEXE 3 : Terminologie

---

## **Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :**

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

## **Emprise au sol :**

Projection verticale de toute construction de plus de 0,60 mètre de hauteur.

## **Equipement public :**

Toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.

## **Extension :**

Toute augmentation de la surface de plancher existante jusqu'à concurrence de 100%, sans excéder néanmoins 250 m<sup>2</sup> supplémentaires et sans création d'un bâtiment supplémentaire ; au-delà de l'une de ces normes il s'agit de construction neuve (ou nouvelle).

## **Interruption de façade :**

Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

## **Limites séparatives latérales :**

Segments de la limite séparative qui coupent l'alignement sur rue.

## **Opération d'ensemble :**

Opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain, pour ou en vue de la réalisation d'un groupe de bâtiments, ou d'un bâtiment comportant au moins 5 locaux d'habitation ou d'activité ; ne constituent pas d'opération d'ensemble les divisions résultant de partages successoraux, et les cas cités à l'article R.315-1 du Code de l'urbanisme.

## **Pièce principale :**

Les pièces principales sont destinées au séjour ou au sommeil ou au travail et ce d'une manière continue.

**Pièce de service :**

Les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salle d'eau, W.C, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salle de conférence, etc.).

**Projet commun :**

Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

**Propriété (ou îlot de propriété) :**

Tout immeuble (terrain) bâti ou non, constitué par une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

**Rénovation :**

Démolition puis reconstruction d'un bâtiment.

**Restauration :**

Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment.

**Surface de plancher :**

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

**Vue principale :**

Une vue principale est issue d'une baie éclairant une pièce principale.

**Vue secondaire :**

Une vue secondaire est issue d'une baie éclairant une pièce de service ou d'une baie d'une pièce principale bénéficiant par ailleurs d'une vue principale.

# ANNEXE 4 : ZONE A

---

## CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A SON ACTIVITE.

### **Critères normatifs.**

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

Pour l'application des dispositions du présent règlement, l'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale, devra disposer d'une superficie minimum au regard de la Surface Minimum d'Installation (SMI exprimée en polyculture) par référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département de Corse du Sud établi par arrêté préfectoral et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Cette superficie minimum est fixée à :

- ½ SMI pour les constructions techniques ;
- 1 SMI pour les constructions à usage d'habitation et d'accueil à la ferme.

Toutefois, dans le cas spécifique de l'installation d'un jeune agriculteur, et de la création d'un siège sur l'exploitation, lorsque la Dotation d'installation Jeune Agriculteur (D.I.J.A) aura été obtenue, ce critère de définition pourra être reconsidéré.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### **Critères jurisprudentiels.**

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- Caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture,  
Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant.
- Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même (à une distance maximum de 15 km par le chemin le plus court), compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire.

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.