

DEPARTEMENT DE HAUTE-CORSE

COMMUNE DE SANTA-LUCIA-DI-MORIANI

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. REGLEMENT

PLU approuvé le : 28 novembre 2007
Révision Allégée n°1 et 2 approuvées en 2009
Modification n°1 approuvée en 2009
Révision Allégée n°3 approuvée en 2013
Modification Simplifiée n°1 approuvée en 2015
Modification n°2 approuvée le :



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant
la Modification n°2

Le Maire

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
CHAPITRE I - ZONE UA.....	11
CHAPITRE II - ZONE UB.....	16
CHAPITRE III - ZONE UC.....	21
CHAPITRE IV - ZONE UD.....	26
CHAPITRE V - ZONE UL.....	31
CHAPITRE VI - ZONE UP.....	35
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	40
CHAPITRE I - ZONE AU.....	41
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	46
CHAPITRE I - ZONE A.....	47
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	51
CHAPITRE I - ZONE N.....	52
CHAPITRE II - ZONE Np.....	57

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SANTA-LUCIA-DI-MORIANI

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

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

- les dispositions de la loi littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral,
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme annexées au présent P.L.U.
- les articles suivants du Code de l'Urbanisme traitant des Règles Générales d'Aménagement et d'Urbanisme :

** R 111-2 : 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.*

** R 111-4 : 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.*

** R 111-15 : 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.*

** R 11-21 : 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.*

- les articles du Code de l'Urbanisme inscrites au Livre IV traitant du Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions,
- les règles d'urbanisme concernant les sursis à statuer, le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé,
- les articles du code civil concernant les règles de constructibilité.
- l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, autorisant la reconstruction à l'identique après sinistre dès lors que la construction avait été régulièrement édifiée. Toutefois, dans les parties du territoire concernées par les risques inondation, incendies ou mouvements de terrain, les reconstructions sont assujetties au respect des règles des documents opposables ou non, afférents à ces risques, et dans la mesure où les constructions sont autorisées.

- les articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)

Conformément aux dispositions de l'article L.111.9 du Code de l'Urbanisme, il pourra notamment être sursis à statuer dans les conditions définies à l'article L 111.8 du même code sur les demandes d'autorisations concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur les terrains concernés par le fuseau de projet de la déviation de la RT10 dont le report est inscrit sur les documents graphiques du présent P.L.U.

ARTICLE 3 - APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 3 mai 2001 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U.

Ce document distingue trois types de zones :

- zone de risque très fort
- zone de risque fort
- zone de risque modéré

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

1] Dispositions générales dans les secteurs d'inondation torrentielle

1.1. Sont autorisés avec prescriptions

- les surélévations mesurées des constructions existantes pouvant aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au sol,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre que l'inondation peut être autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après (notamment la sécurité des occupants devra être assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite),
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eaux et celles nécessaires à l'exploitation des captages, d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situées à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ou étanchéifiées et protégées contre les affouillements,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la date d'approbation du présent P.P.R.I. à condition de ne pas aggraver le risque. Il s'agit notamment des aménagements internes sans changement de destination, du traitement des façades et de la réfection des toitures,
- les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau de façon significative et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

Recommandations applicables aux constructions existantes

- les constructions existantes à usage d'habitation ou d'hébergement ne comportant pas de plancher à une hauteur minimale au-dessus de la cote de référence fixée par le PPR, doivent comporter un point d'attente des secours à au moins 0,20 mètre au-dessus de cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux (accessible de l'intérieur et de l'extérieur),
- les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Les ouvertures (portes, fenêtres, vantaux...) doivent pouvoir résister aux pressions de la crue de référence.

1.2. Sont interdits

- les sous-sols,
- les murs bahut. Les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%,
- la création d'installations de stockage de substances polluantes visées ou non par la nomenclature des installations classées. Pour les installations existantes régulièrement autorisées, le stockage devra être réalisé dans un bac de rétention étanche et lesté, situé à 0,20 mètre de la cote de référence,
- les stations d'épuration (article 18, section 4 de l'arrêté du 22.12.1994), y compris en conséquence les stations d'épuration par lagunage. Pour les autres stations autre que le lagunage, et en cas d'impossibilité technique d'autre implantation dûment justifiée, leur construction peut être admise dans les zones d'aléa fort ou modéré sous réserve de placer les équipements techniques à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence,
- les lotissements.

2] Dispositions générales dans les secteurs d'inondation de plaine

2.1. Sont autorisés avec prescriptions

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre que l'inondation peut être autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après (notamment la sécurité des occupants devra être assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite),
- les constructions annexes des habitations telles que terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines etc... ne faisant pas l'objet d'une occupation permanente,
- les surélévations mesurées des constructions existantes pouvant aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au sol,
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eaux et celles nécessaires à l'exploitation des captages, d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ou étanchéifiés et protégés contre les affouillements,
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la date d'approbation du présent P.P.R.I. à condition de ne pas aggraver le risque. Il s'agit notamment des aménagements internes sans changement de destination, du traitement des façades et de la réfection des toitures,
- tous travaux d'aménagement sans création de remblai, destinés à créer des parcs et jardins d'agrément. Les plantations d'arbre devront cependant respecter une largeur d'intervalles perpendiculaires au sens de l'écoulement de l'eau d'un minimum de 5 mètres,
- les extractions de matériaux à condition qu'elles n'aggravent pas le site risque inondation,
- les vides sanitaires à condition que le premier plancher habitable se situe au-dessus de la cote de référence. Les ouvertures d'accès et de drainage des vides sanitaires ne devront pas être situées sur les façades exposées à l'écoulement et devront pouvoir être obstruées et étanchéifiées en résistant à la pression de l'eau,
- les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau de façon significative et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

2.2. Sont interdits

- les sous-sols,
- les murs bahut. Les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%,
- la création d'installations de stockage de substances polluantes visées ou non par la nomenclature des installations classées. Pour les installations existantes régulièrement autorisées, le stockage devra être réalisé dans un bac de rétention étanche et lesté, situé à 0,20 mètre de la cote de référence,
- les stations d'épuration (article 18, section 4 de l'arrêté du 22.12.1994), y compris en conséquence les stations d'épuration par lagunage. Pour les stations autres que le lagunage, et en cas d'impossibilité technique d'autre implantation dûment justifiée, leur construction peut être admise dans les zones d'aléa fort ou modéré sous réserve de placer les équipements techniques à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 6 :

- a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan, et comportant des sous-secteurs UAa et UAb
- b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan, et comportant des sous-secteurs UBa, UBb
- c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan,
- d/. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan, et comportant un sous-secteur UDp.
- e/. la zone UL délimitée par un tireté est repérée par l'indice UL au plan.
- f/. la zone UP délimitée par un tireté est repérée par l'indice UP au plan.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont au nombre de 1, la zone AU dite d'urbanisation future délimitée par un tireté et repérée par l'indice AU au plan.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont au nombre de 1, la zone A dite agricole délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan,

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont au nombre de 2 :

- a/. la zone N dite naturelle délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan, et comportant un sous-secteur Na et NI.
- b/. la zone Np délimitée par un tireté et repérée par l'indice Np au plan.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques

Les documents graphiques comportent également :

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- le fuseau de sursis à statuer soumis aux dispositions de l'article L 111-10 et lié au projet d'aménagement routier de la Collectivité Territoriale Corse entre Prunette et Taglio-Isolaccio.
- les zones soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par Arrêté Préfectoral du 3 mai 2005 dont le report sur les documents de zonage est indicatif,
- la servitude de passage sur le littoral prise en application de l'article L 160-6 du Code de l'Urbanisme.
- un périmètre d'intérêt paysager pris en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme définissant un espace parc littoral
- des aménagements de mails plantés à créer de statut privé pris en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme
- la servitude de passage le long du littoral en application de l'article L160-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT LIEES AUX INFRASTRUCTURES TERRESTRES

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 00-610 du 22 mai 2000 relatif à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur. Ces dispositions concernent :

- **la Route Territoriale 10 - voir informations sur le plan "Annexes" du P.L.U.**

ARTICLE 6 - ESPACES VERTS PROTEGES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, le présent PLU **identifie un certain nombre d'espaces verts protégés (EVP) à protéger ou réaliser.**

1 – En l'absence de compensation, dans les périmètres d'Espaces verts protégés sont seuls admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine, cabanon, véranda...)
- dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre
- dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² de terrain concerné.

2 – Sous réserve que la superficie d'Espaces Verts aménagée soit restituée sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² à compenser, sont alors admis :

- toutes les constructions (habitations, annexes, piscines, aménagement...) occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme de la zone.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 8 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 4 et 8 à 13.

ARTICLE 9 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous-direction de l'archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêtés de

travaux, etc...) il est demandé, en cas de découvertes aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionales des Affaires Culturelles de Corse, service régional de l'archéologie, dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

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

ARTICLE 10 - BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droits à titre gratuit procèdent à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 des dits règlements peuvent être dépassés pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction. De même, des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"

L'article R123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 3 à 5 et 8 à 14 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

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

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre l'ensemble des secteurs constructibles autour des hameaux anciens.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UAa, correspondant aux hameaux anciens de Bonaldo, Piazza, Coccola, Venzolasca. L'objectif du règlement est de permettre la restauration des immeubles existants, le rehaussement de certains immeubles bas, les constructions nouvelles à l'intérieur de certaines parcelles non construites.
- le secteur UAb, correspondant à la zone d'extension commune de Coccola et de Venzolasca.

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

Rappel :

- l'édification de clôture en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le secteur UAa
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère résidentiel et les caractéristiques architecturales et urbaines de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales et urbaines du secteur
- l'extension, l'aménagement ou la restauration de bâtiments existants,
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- les piscines sur les parcelles supportant une construction habitée

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

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

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

2 - Voirie

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UA 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

3 - Autres installations techniques

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1 - Dans le secteur UAa :

L'implantation des constructions à l'alignement est la règle générale, cet alignement étant donné par la position des bâtiments mitoyens. Dans le cas de construction réalisée à la suite de démolition, l'implantation de la construction par rapport aux voies sera identique à celle de l'immeuble démoli.

Pour des raisons d'ordonnancement du paysage urbain ou d'impératifs de stationnement, la construction en retrait de l'alignement pourra être autorisée, sous réserve de solutions adaptées de traitement des pignons riverains et de l'espace au sol dégagé.

2 - Dans le secteur UAb :

Les constructions nouvelles susceptibles d'être édifiées dans la zone devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans le secteur UAa :

L'implantation des constructions en limite séparative est la règle générale. Cependant, un retrait au moins égal à 3 mètres pourra être autorisé à condition de trouver une solution de traitement de l'espace au sol dégagé.

2 - Dans le secteur UAb :

Les constructions en ordre discontinu doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas prévu de régler cet article.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de régler cet article.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

Secteur UAa :

Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions environnantes. Pour toute surélévation ou construction nouvelle, il devra être présenté des photos permettant de juger suivant différents angles de l'intégration correcte du projet dans le plan d'épannelage général des constructions de l'agglomération.

Secteur UAb :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres mesurés de l'égout de toiture au sol naturel. Dans le cas de terrains en pente, cette hauteur est mesurée côté façade sur voie.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou les réparations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel du centre ancien, ainsi que les perspectives urbaines.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'utilisation du bois en tant que matériau de construction est autorisée dans le souci d'une meilleure contribution à la performance énergétique sous réserve que toute construction en bois représente un projet architectural cohérent, inséré aux ambiances paysagères voisines. La partie bois ne devra pas excéder 50% des parties extérieures des constructions, le reste de la construction devant présenter un aspect traditionnel local, en accord avec son environnement

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

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

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

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

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

3. Les matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit en outre respecter le nuancier de couleurs déposé et consultable en mairie.

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

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

4. Les façades

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

Les façades seront enduites et teintées en conformité avec le nuancier communal déposé et consultable en mairie. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle sont admis. Les enduits dits "tyroliens" ou projetés mécaniquement sont interdits. Les façades peuvent cependant être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

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

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

5. Les ouvertures

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

6. Les toitures

Les toitures seront généralement à deux pentes opposées ou égales. Elles présenteront dans tous les cas un pendage inférieur ou égal à 30%.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les tuiles utilisées devront répondre à l'apparence de la lauze.

7. Les superstructures

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

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

8. Les locaux commerciaux

Les devantures des commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les devantures seront monochrome dans un ton et couleur en harmonie avec les façades et vitrines voisines.

Les devantures doivent être établies à 15 centimètres au moins de l'embrasure des portes et fenêtres. Quant aux coffres de devanture, ils ne doivent pas être en saillie en façade.

9. Les clôtures

Dans ce centre ancien, les clôtures sur rue ne peuvent être qu'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures (portes, portails, portillons). Les grillages, brise-vue, canisses et les murs en bois à l'alignement ne sont donc pas admis.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2 mètres. Leurs teintes et enduits doivent être conformes au nuancier communal déposé et consultable en mairie.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article dans le secteur UAa.

Dans le secteur UAb, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

a/ de 1,5 places par logement

b/ 1 place par chambre d'hôtel,

c/ 1 place par 10 m² de salle de restaurant,

d/ de 1 place pour 20 m² de Superficie de Plancher pour les locaux commerciaux, de services et de bureaux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assurer sur le terrain de l'opération la nombre d'emplacements de stationnement nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à des terrains de plaine situés entre la zone de piémont et la RT10, de moyenne densité, et bâtis en ordre généralement discontinu. Elle est affectée principalement aux habitations, ainsi qu'aux équipements collectifs.

Elle comprend un secteur UBa et un secteur UBb distingués en fonction des règles de hauteur et de densité du bâti. Une partie de la zone UB est soumise aux dispositions du PPR inondation dont les règles sont rappelées au titre I - Dispositions Générales - du présent règlement.

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

Rappel :

- l'édification de clôture en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation

Autres conditions particulières applicables à l'ensemble de la zone UB

- les piscines sur les parcelles supportant une construction habitée.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert Protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur une distance au moins égale à 10 mètres. Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie, réalisée en dehors du domaine public, permettant le dégagement de l'accès.

En bordure de la RT10, tout accès direct à celle-ci est interdit lorsqu'il existe une possibilité d'accès sur une autre voie, existante ou prévue sur le document graphique.

2 - Voirie

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

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UB 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UB 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

3 - Autres installations techniques

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1) Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 20 mètres de l'axe de la RT10 et 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer.

2) Les portails d'accès aux propriétés doivent être implantés en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public.

3) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les CINASPIC peuvent s'implanter en limite des voies et des emprises publiques à l'exception de la RT10 pour laquelle un recul de 15 mètres doit être observé.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) pour les parcelles inférieures à 20 mètres de largeur en front de rue, les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée.

2) pour les autres parcelles, les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre des deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

3) Toutefois, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

4) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les CINASPIC peuvent s'implanter en limite séparative nonobstant la largeur de la parcelle.=

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (bâtiments, piscines, annexes....) est limitée à :

- 35% dans la zone UBa,
- 40% dans la zone UBb.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

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

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus est limitée à 7 mètres (R+1).

Il devra être présenté des photos permettant de juger, suivant différents angles de l'intégration correcte du projet dans le plan d'épannelage général des constructions de l'agglomération.

Des modulations de ces dispositions sont admises pour prendre en compte les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructure et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne correspondant pas à ces règles.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne

économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'utilisation du bois en tant que matériau de construction, de parement et de couverture est autorisée dans le souci d'une meilleure contribution à la performance énergétique sous réserve que toute construction en bois représente un projet architectural cohérent, inséré aux ambiances paysagères voisines.

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

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

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

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

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

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

3. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois.

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

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

4. Les toitures

Toute toiture terrasse doit être accessible et traitée, le cas échéant, comme une cinquième façade.

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

Les panneaux solaires sont admis.

5. Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale. Leurs teintes et enduits doivent être conformes au nuancier communal déposé et consultable en mairie.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,60 mètre dont 1,20 mètre pour la partie pleine (mur-bahut).

Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est interdit. Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

La hauteur des clôtures pleines (mur) en alignement de la RT10 peut être portée à 2 mètres.

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

a/ de 1,5 place par logement

b/ 1 place par chambre d'hôtel,

c/ de 1 place pour 20 m² de Superficie de Plancher pour les locaux commerciaux, de services et de bureaux,

d/ de 1 place pour 140 m² de Superficie de Plancher pour les foyers, logement pour personnes âgées, structure de retraite ou paramédicale.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ils doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres.

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

De plus :

- un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire.
- dans les lotissements et groupe d'habitation, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

2. Application

Il est exigé de traiter les espaces non bâti ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément. La surface des espaces verts doit être supérieure à 45% de la superficie totale du terrain.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la frange littorale de la commune. En grande partie urbanisée sous forme d'habitat pavillonnaire et de structures touristiques, les nouvelles constructions susceptibles d'y être édifiées devront ménager des discontinuités dans le tissu urbain. L'objectif de la commune sur ce secteur est d'encourager les activités touristiques.

En application des dispositions de l'article L 146-4 du Code de l'Urbanisme - **l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches** - le P.L.U. distingue :

- un secteur UCa de densité moyenne (grands équipements, immeubles collectifs) pour lequel les hauteurs et la densité admise est plus forte que sur le secteur UCb
- un secteur UCb, faiblement urbanisé, pour lequel l'occupation du sol est limitée en matière de densité et de volumétrie - hauteur maximale fixée à 7 mètres.

Une partie de la zone UC est également soumise aux dispositions du PPR inondation dont les règles sont rappelées au titre I - Dispositions Générales - du présent règlement.

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

Rappel :

- l'édification de clôture en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

- dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions et la réglementation applicable du P.P.R. Inondation

Autres conditions particulières applicables à l'ensemble de la zone UC

- les piscines ne sont autorisées que sur les parcelles supportant une construction habitée

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur une distance au moins égale à 10 mètres.

En bordure de la RT10, tout accès direct à celle-ci est interdit lorsqu'il existe une possibilité d'accès sur une autre voie, existante ou prévue sur le document graphique.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie, réalisée en dehors du domaine public, permettant le dégagement de l'accès.

2 - Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

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

Les accès sur la RT10 sont interdits dans la mesure où le terrain peut être desservi par une autre voie publique ou privée. Cette règle est sans objet pour les stations-services.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

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

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

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UC 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve d'être conforme aux réglementations en vigueur. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être débranché et la construction directement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

3 - Autres installations techniques

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1) les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 mètres de l'axe de la RT10 et de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer.

2) les portails d'accès aux propriétés doivent être implantés en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions seront implantées perpendiculairement au rivage. Aucune construction présentant un front bâti continu parallèle au littoral ne sera autorisée.

2. Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre des deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

3. Toutefois, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

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

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne pourra dépasser :
- 7 mètres (R+1)

Il devra être présenté des photos permettant de juger, suivant différents angles de l'intégration correcte du projet dans le plan d'épannelage général des constructions de l'agglomération.

Des modulations de ces dispositions sont admises pour prendre en compte les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructure et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne correspondant pas à ces règles.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

L'utilisation du bois en tant que matériau de construction, de parement et de couverture est autorisée dans le souci d'une meilleure contribution à la performance énergétique sous réserve que toute construction en bois représente un projet architectural cohérent, inséré aux ambiances paysagères voisines.

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

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

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

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

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

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

3. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois.

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

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

4. Les toitures

Toute toiture terrasse doit être accessible et traitée, le cas échéant, comme une cinquième façade.

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

Les panneaux solaires sont admis.

5. Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale. Leurs teintes et enduits doivent être conformes au nuancier communal déposé et consultable en mairie.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,60 mètre dont 1,20 mètre pour la partie pleine (mur-bahut). Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est interdit. Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

La hauteur des clôtures pleines (mur) en alignement de la RT10 peut être portée à 2 mètres.

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

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

a/ de 1,5 place par logement

b/ 1 place par chambre d'hôtel,

c/ de 1 place pour 20 m² de Superficie de Plancher pour les locaux commerciaux, de services et de bureaux,

d/ de 1 place pour 140 m² de Superficie de Plancher pour les foyers, logement pour personne âgée, structure de retraite ou paramédicale.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire.

2 - toute végétation remarquable doit être remplacée par des plantations identiques en espèce, en nombre et en taille.

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

4 - dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération. Cette valeur est portée à 50% pour toutes les unités foncières situées dans le secteur UCb.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE IV - ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond à des terrains de plaine de densité.

Elle comprend un secteur UDp correspondant à la zone d'extension des hameaux de Venzolasca et de Coccoia.

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

Rappel :

- l'édification de clôture en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les piscines ne sont admises que sur les parcelles supportant une construction habitée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie, en dehors du domaine public, permettant le dégagement de l'accès.

2 - Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UD 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau d'assainissement collectif, une station locale adaptée à la taille de l'opération et à la nature des activités sera admise sous réserve d'être conforme aux réglementations en vigueur.

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

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

3 - Autres installations techniques

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

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1) les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement des voies.

2) les portails d'accès aux propriétés doivent être implantés en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions qui ne sont pas implantées sur limite doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur calculée à l'égout du toit sans ne jamais pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (bâtiments, piscines, annexes....) est limitée à 30%.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

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

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres (R+1).

Des modulations de ces dispositions sont admises pour prendre en compte les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructure et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne correspondant pas à ces règles.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

L'utilisation du bois en tant que matériau de construction est autorisée dans le souci d'une meilleure contribution à la performance énergétique sous réserve que toute construction en bois représente un projet architectural cohérent, inséré aux ambiances paysagères voisines. La partie bois ne devra pas excéder 50% des parties extérieures des constructions, le reste de la construction devant présenter un aspect traditionnel local, en accord avec son environnement.

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

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

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

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

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

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

3. Les façades

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

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

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

4. Les toitures

Toute toiture terrasse doit être accessible et traitée, le cas échéant, comme une cinquième façade.

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

5. Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale. Leurs teintes et enduits doivent être conformes au nuancier communal déposé et consultable en mairie.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,60 mètre dont 1,20 mètre pour la partie pleine (mur-bahut). Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est interdit. Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Dispositions supplémentaires s'appliquant au secteur UDp :

1. Les matériaux

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit en outre respecter le nuancier de couleurs déposé et consultable en mairie.

Les parements en bois ne sont pas autorisés.

2. Les toitures

Les toitures seront généralement à deux pentes opposées ou égales. Elles présenteront dans tous les cas un pendage inférieur ou égal à 30%.

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

Les toitures-terrasses sont interdites.

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

3. Les ouvertures

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

Les murs de soutènement en bordure de voie doivent être réalisés en pierre.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

a/ de 1,5 place par logement

b/ 1 place par chambre d'hôtel,

c/ de 1 place pour 20 m² de Superficie de Plancher pour les locaux commerciaux, de services et de bureaux,

d/ de 1 place pour 140 m² de Superficie de Plancher pour les foyers, logement pour personne âgée, structure de retraite ou paramédicale.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ils doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres.

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

De plus :

- un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire.
- dans les lotissements et groupe d'habitation, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

2. Application

Il est exigé de traiter les espaces non bâti ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément. La surface des espaces verts doit être supérieure à 45% de la superficie totale du terrain.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE V - ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL est une zone réservée au tourisme de plein air et aux activités de loisirs. Elle est destinée à l'accueil de camping.

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

Rappel :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes est soumis à l'autorisation de l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés peut être interdite par arrêté dans les conditions prévues à l'article R.443-6-1 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans les conditions fixées par l'article R.443-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont liées au fonctionnement de la zone,
- les constructions d'hébergement hôtelier
- les constructions et les occupations à caractère industriel, d'artisanat, à usage agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère touristique de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- l'extension, l'aménagement, la restauration des bâtiments existants
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement, la surveillance et l'entretien de l'unité touristique,
- les équipements collectifs et les constructions commerciales (sanitaires, supérette, restauration...) liées et nécessaires au fonctionnement, la surveillance et l'entretien de l'unité touristique,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les piscines, les aires de jeux et de sport,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 4 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie, en dehors du domaine public, permettant le dégagement de l'accès.

2 - Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UL 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UL 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

3 - Autres installations techniques

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

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur calculée à l'égout du toit sans ne jamais pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de régler cet article.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

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

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres.

Des modulations de ces dispositions sont admises pour prendre en compte les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructure et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne correspondant pas à ces règles.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

L'utilisation du bois en tant que matériau de construction, de parement et de couverture est autorisée dans le souci d'une meilleure contribution à la performance énergétique sous réserve que toute construction en bois représente un projet architectural cohérent, inséré aux ambiances paysagères voisines.

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

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

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

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

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

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

3. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois.

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

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

4. Les toitures

Toute toiture terrasse doit être accessible et traitée, le cas échéant, comme une cinquième façade.

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

Les panneaux solaires sont admis.

5. Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,60 mètre dont 1,20 mètre pour la partie pleine (mur-bahut). Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est interdit. Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé à raison:

- d'une place par emplacement de camping,
- 1 place pour 20 m² de Superficie de Plancher pour les constructions autorisées à l'article UL 2

Les emplacements de stationnement seront aménagés sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m² y compris les accès et dégagements.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Rappel:

Conformément aux dispositions de l'article R.442-3 du code de l'urbanisme, les aires de jeux comprises dans le périmètre du camping sont exemptées de l'autorisation préalable.

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire. Dans le périmètre du camping, une superficie minimale de 10% de l'ensemble du terrain doit être affectée aux espaces verts et plantations. Au minimum, devront être plantés ou conservés 40 arbres de haute tige par hectare de terrain aménagé.

L'aménagement du camping doit respecter la végétation existante et s'adapter au relief du sol. Toute végétation remarquable doit être remplacée par des plantations identiques en espèces, en nombre et en taille.

Seront, en outre, prévus des écrans de verdure afin de concilier au mieux la pratique du camping ou du caravanage et la préservation de la qualité du site.

Les aires de stationnement et les espaces libres seront plantés

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE VI - ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP délimite le secteur de structuration littorale du bord de mer de Santa Lucia visant à composer un paysage urbain ordonnancé autour de 3 pôles aménagés liés au rivage par des axes de mode doux et la composition d'un vaste espace parc de fixation dunaire conçu comme un lieu récréatif et d'animation du lieu balnéaire de Santa Lucia (inclus dans la zone Np dit d'Espace Parc Littoral)

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

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions et ouvrages prennent en considération les dégagements nécessaires pour la réalisation des mails à la mer d'une largeur minimale de 3 mètres, qu'ils doivent mettre en œuvre au sein de leur opération
- les piscines ne sont autorisées que sur les unités foncières supportant une construction

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

En bordure de la RT10, tout accès direct à celle-ci est interdit lorsqu'il existe une possibilité d'accès sur une autre voie, existante ou prévue sur le document graphique.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie, réalisée en dehors du domaine public, permettant le dégagement de l'accès.

2 - Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

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

Les accès sur la RT10 sont interdits dans la mesure où le terrain peut être desservi par une autre voie publique ou privée. Cette règle est sans objet pour les stations-services.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article UP 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

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

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

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article UP 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 - Autres installations techniques

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

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1) les bâtiments doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 mètres de l'axe de la RT10 et de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer.

2) les portails d'accès aux propriétés doivent être implantés en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre des deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de régler cet article

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il doit être présenté des photos permettant de juger, suivant différents angles de l'intégration correcte du projet dans le plan d'épannelage général des constructions de l'agglomération.
Le terrain naturel existant doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point des façades à partir du terrain naturel existant ou excavé et fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec au plus 2 niveaux de construction pour les occupations et utilisations du sol autorisée dans la zone

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

L'utilisation du bois en tant que matériau de construction, de parement et de couverture est autorisée dans le souci d'une meilleure contribution à la performance énergétique sous réserve que toute construction en bois représente un projet architectural cohérent, inséré aux ambiances paysagères voisines.

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

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

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

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

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

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

3. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois.

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

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

4. Les toitures

Toute toiture terrasse doit être accessible et traitée, le cas échéant, comme une cinquième façade.

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

Les panneaux solaires sont admis.

5. Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale. Leurs teintes et enduits doivent être conformes au nuancier communal déposé et consultable en mairie.

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

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre dont 1,20 mètre pour la partie pleine (mur-bahut). Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est interdit. Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. La hauteur des clôtures pleines (mur) en alignement de la RT10 peut être portée à 2 mètres.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

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

a/ de 1,5 place par logement

b/ 1 place par chambre d'hôtel,

c/ de 1 place pour 20 m² de Superficie de Plancher pour les locaux commerciaux, de services et de bureaux,

d/ de 1 place pour 140 m² de Superficie de Plancher pour les foyers, logement pour personne âgée, structure de retraite ou paramédicale.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - les unités foncières doivent être arborées et paysagées, maintenues non imperméabilisées, sur une superficie minimale de 35% de l'unité foncière.

2 - les emprises des 3 mails plantés d'accès à la mer doivent être non cimentés ni bitumés, ornementés d'arbres de haut jet dégagés de tout emprise de bâtiment et de stationnement

3 - un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

CHAPITRE I - ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU couvre le secteur résidentiel de piémont Pentoni - Poggie, anciennement zone naturelle constructible, dans lequel sont implantées de nombreuses constructions d'habitation à l'écart des viabilités structurantes (réseau AEP, assainissement).

Considérant le niveau insuffisamment équipé de cette partie du territoire communal, le P.L.U. programme la viabilisation de ce secteur à court terme. Toutefois, dans l'attente du renforcement des réseaux - préalable indispensable à l'augmentation de la capacité d'accueil - le P.L.U. maîtrise l'occupation et l'utilisation du sol en limitant le développement à la consolidation de l'existant.

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

Rappels :

- l'édification de clôture en limite du domaine public est soumise aux dispositions prévues à l'article L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et les occupations de sol incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol et les parcs d'attraction soumis au régime des installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les abris légers et les constructions légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, les occupations et utilisations du sol admises sont limitées à la consolidation des constructions existantes. N'y sont admises que

⋮

- l'extension sous forme d'annexes et dépendances, l'aménagement ou la restauration des constructions existantes à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la Superficie de Plancher existante et dans une limite de 150 m² de Superficie de Plancher. .
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes.
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Cette limitation à l'occupation du sol est levée en cas de raccordement au réseau d'assainissement public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur une distance au moins égale à 10 mètres.

Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie, réalisée en dehors du domaine public, permettant le dégagement de l'accès.

2 - Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Toute voirie doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article AU 2 et requérant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article AU 2 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Aucune construction nouvelle, à l'exception des ouvrages techniques, des équipements publics indispensables et des extensions et aménagement des constructions existantes, n'est autorisée en l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement.

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

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

3 - Autres installations techniques

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

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1) les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement des voies.

2) les portails d'accès aux propriétés doivent être implantés en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions qui ne sont pas implantées sur limite doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur calculée à l'égout du toit sans jamais pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (piscines, terrasses, aires de stationnement incluses) ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux unités foncières maintenues dans leur dimension et supportant une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. pour lesquelles le ratio d'emprise au sol est porté à 50%,
- aux constructions à usage d'ouvrage et d'équipement collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou relevant d'un intérêt collectif.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

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

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 05 mètres (R+0).

Des modulations de ces dispositions sont admises pour prendre en compte les caractéristiques techniques des équipements d'infrastructure et la reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne correspondant pas à ces règles

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

L'utilisation du bois en tant que matériau de construction, de parement et de couverture est autorisée dans le souci d'une meilleure contribution à la performance énergétique sous réserve que toute construction en bois représente un projet architectural cohérent, inséré aux ambiances paysagères voisines.

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

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

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

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

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

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

3. Les façades

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

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

Les antennes paraboliques en façade visibles à partir du domaine public sont interdites.

4. Les toitures

Toute toiture terrasse doit être accessible et traitée, le cas échéant, comme une cinquième façade.

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

Les panneaux solaires sont admis.

5. Les clôtures

Elles doivent être en harmonie avec l'aspect architectural de la construction principale. Leurs teintes et enduits doivent être conformes au nuancier communal déposé et consultable en mairie.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,60 mètre dont 1,20 mètre pour la partie pleine (mur-bahut). Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est interdit. Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre peuvent être autorisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

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

a/ de 2 places par logement

b/ 1 place par chambre d'hôtel,

c/ de 1 place pour 20 m² de Superficie de Plancher pour les locaux commerciaux, de services et de bureaux,

d/ de 1 place pour 140 m² de Superficie de Plancher pour les foyers, logement pour personne âgée, structure de retraite ou paramédicale.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ils doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres.

Au sein de ces espaces, il est toutefois possible d'imperméabiliser les sols (plage de piscine, terrasses, allées, voies d'accès, construction de structures légères, ...) sans que le total des espaces verts soit inférieur au pourcentage fixé par le point 2 de cet article.

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

De plus :

- un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire.
- dans les lotissements et groupe d'habitation, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

2. Application

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

La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure à 45% de la superficie totale du terrain dans la zone AU.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

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

Rappels :

- l'édification des clôtures autres qu'agricoles est soumise aux dispositions des articles L.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques,
- les décapages de terres sur une superficie de plus de un hectare et sur une profondeur supérieure à 0,40 mètre sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations de sol non mentionnée à l'article A 2, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

L'extraction de terre y est strictement interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1) Prise en compte des Plans de Prévention des Risques Inondation

Dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol sont interdites à l'exception :

- des ouvrages et équipements publics ou relevant d'un intérêt collectif sous réserve de prise en considération des dispositions détaillées relatives au PPR énoncées au chapitre 1 du présent règlement.
- en dehors des zones rouges, l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de prise en considération des dispositions détaillées relatives au PPR énoncées au chapitre 1 du présent règlement, et de leur conformité avec les règles énoncées à l'article A 2.2 ci-dessous.

2) Occupations et utilisations du sol seules autorisées dans la zone agricole

- la réfection des constructions existantes sans procéder à aucune extension,
- l'amélioration des constructions à usage d'habitation existantes mais non admises dans la zone, disposant d'une Superficie de Plancher d'au moins 50 m², sans aucune extension possible de la Superficie de Plancher existante.
- les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dont la présence est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 150 m² de Superficie de Plancher (existant et extensions compris). Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables,
- les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liés et nécessaires aux exploitations agricoles,
- les constructions et installations à usage de gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, téléphone..) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies.

2. Lorsque les conditions topographiques ne permettront pas de respecter ces règles, ces marges de reculement pourront être réduites dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I sans toutefois être inférieure à 4 mètres de l'emprise des voies.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées à l'article A 2 seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance égale au moins à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de régler cet article.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel existant est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure à 7 mètres peut être admise pour les constructions à usage agricole dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

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

2. Clôtures

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

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

Tout autre matériau est interdit.

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

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est généralement inconstructible en dehors des cas prévus à l'article N 2. La zone N, qui recouvre la majeure partie du territoire communal se compose de différents secteurs :

- le secteur Na qui correspond à une zone partiellement urbanisée mais peu équipée et où il n'est pas prévu de renforcer les équipements,
- le secteur NI correspond à la zone naturelle littoral - Espace Naturel Remarquable de la loi Littoral

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

Rappels :

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques,

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2 à l'exception des travaux, ouvrages et installations mentionnés à l'article L146-8 du Code de l'Urbanisme.

Tout changement de destination des constructions existantes à l'exception des destinations pour les activités de sensibilisation à l'environnement.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

N 2-1. Dans les secteurs concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation, toutes les occupations et utilisation de sol sont interdites à l'exception :

- des ouvrages et équipements publics ou relevant d'un intérêt collectif sous réserve de prise en considération des dispositions détaillées relatives au PPR énoncées au chapitre 1 du présent règlement.
- en dehors des zones rouges, l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de prise en considération des dispositions détaillées relatives au PPR énoncées au chapitre 1 du présent règlement, et de leur conformité avec les règles énoncées à l'article A 2.2 ci-dessous

N 2-2. Sont seules admises dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur NI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique de constructions existantes en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du P.L.U.
- les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, disposant d'une Superficie de Plancher d'au moins 50 m², à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la Superficie de Plancher et que la Superficie de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 150 m².
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation ou autorisée à la date d'approbation du P.L.U.,
- les constructions agricoles ou forestières, à l'exception de toute habitation, de superficie inférieure à 50 m² destinées au remisage, stockage ou la gestion des espaces
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- les carrières si elles respectent les caractéristiques essentielles du milieu environnant.

N 2-3. Sont également admises, en complément des dispositions de l'article N 2.2, pour le seul secteur Na, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation, dans une limite de 150 m² de Superficie de Plancher, y compris leurs annexes et dépendances (piscines, pool house....)
- la superficie des annexes et dépendance est limitée à 40% de la Superficie de Plancher maximale réalisable.

N 2-4. Sont seuls admis dans les secteurs NI, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, sous réserve de demeurer des aménagements légers, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

- la réfection des bâtiments existants,
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nécessaires à la mise en valeur et la connaissance des milieux naturels, la protection de l'espace et la défense contre les risques naturels ne créant pas de plus de 50 m² de surface plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation autorisée à l'article N2, et requérant l'eau potable, doit être équipée d'une installation d'eau potable :

- par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public,
- soit par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée et que son débit soit suffisant, pour les constructions à caractère agricole, forestière ou technique.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle autorisée à l'article N 2 et requérant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. A défaut de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis sous réserve d'être conformes aux réglementations en vigueur. Tout nouveau dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être débranché afin de raccorder la construction au réseau public dans le cas où celui-ci serait réalisé.

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

3 - Autres installations techniques

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies.

2. Lorsque les conditions topographiques ne permettront pas de respecter ces règles, ces marges de reculement pourront être réduites dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I sans toutefois être inférieure à 4 mètres de l'emprise des voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative de deux fonds ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës susceptibles d'être admises dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale en tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (piscines, terrasses, aires de stationnement incluses) ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux unités foncières maintenues dans leur dimension et supportant une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. pour lesquelles le ratio d'emprise au sol est porté à 50%,

- aux constructions à usage d'ouvrage et d'équipement collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou relevant d'un intérêt collectif.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé, est limitée

- à 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions autorisées dans la zone Na
- 3,5 mètres au faîtage de la construction pour les autres parties du territoire classées en zone N

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2. Clôtures :

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

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

- en mur bahut de 1,20 mètres surmonté d'un grillage en maçonnerie crépi rustique,
- en pierres maçonnées ou sèches,
- en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou
- en haies vives.

Tout autre matériau est interdit.

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

En façade du Domaine Public Maritimes, les clôtures maçonnées (parpaings enduits, pierres, béton...) sont limitées à 0,60 mètre représentant un mur-bahut. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

Les plantations remarquables doivent être conservées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE II - ZONE NP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Np recouvre la zone naturelle littorale de Ponticcio que la Révision Simplifiée positionne comme un futur Espace Parc Littoral délimitant la bande non urbanisée des 100 mètres.

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

Rappels :

- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques,

ARTICLE Np 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2 à l'exception des travaux, ouvrages et installations mentionnés à l'article L146-8 du Code de l'Urbanisme.

Tout changement de destination des constructions existantes à l'exception des destinations pour les activités de sensibilisation à l'environnement.

ARTICLE Np 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont seuls admis dans les secteurs Np, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, sous réserve de demeurer des aménagements légers, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

- la réfection des bâtiments existants,
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nécessaires à la mise en valeur et la connaissance des milieux naturels, la protection de l'espace et la défense contre les risques naturels ne créant pas de plus de 50 m² de surface plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
 - les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- en outre les aménagements autorisés ci avant ne doivent pas compromettre :
- * la réalisation des cheminements piétons sans entrave de stationnement ni construction sur les trois mail plantés menant à la mer sur une emprise minimale de 3 mètres de largeur,
 - * le dégagement imposé par la servitude de passage le long du littoral

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE Np 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation autorisée à l'article N2, et requérant l'eau potable, doit être équipée d'une installation d'eau potable - par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public,

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle autorisée à l'article N 2 et requérant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

3 - Autres installations techniques

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

ARTICLE Np 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE Np 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article Np 2 doivent respecter une marge de recul de 3 mètres face aux emprises publiques.

ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article Np 2 doivent respecter une marge de recul de 3 mètres face aux limites séparatives.

ARTICLE Np 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

N'est pas réglementé.

ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE Np 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article Np 2 ne peut excéder 4 mètres.

ARTICLE Np 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

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

2. Clôtures :

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

En façade du Domaine Public Maritimes, les clôtures maçonnées (parpaings enduits, pierres, béton...) sont limitées à 0,60 mètre représentant un mur-bahut. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.

ARTICLE Np 12 - STATIONNEMENT

La réalisation des aires de stationnement est conditionnée au respect des normes de l'article Np 2.

ARTICLE Np 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les emprises définies au document graphique délimitant l'Espace Parc Littoral, les unités foncières doivent être - ou restées - majoritairement plantées au moyen de sujets arborés ou maintenues en espace vert.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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