

# COMMUNE D'AGHIONE

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

- DOCUMENT D'ARRET -

NOVEMBRE 2011



CITADIA

Espace INGA  
110 Parc Athéna  
83190 Ollioules  
Tél : 04 94 18 97 18  
Fax : 04 94 18 97 19  
www.citadia.com

# **SOMMAIRE**

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>33</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>38</b>
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>42</b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AGHIONE

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

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

- les dispositions du Schéma d'Aménagement de la Corse valant Directive Territoriale d'Aménagement et Schéma de Cohérence Territoriale
- les dispositions de la loi Montagne 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;
- les articles L 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés
- les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme (sécurité publique)
- les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
- les dispositions de l'article R 111-15 du Code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du Code de l'environnement)
- les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales)
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent PLU
- l'article L 111-3, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre

Demeurent soumises au permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction

- les constructions inscrite au titre des Monuments Historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques
- les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique

Demeurent exécutoires les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :

- le Droit de Prémption Urbain
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est délimité en zones urbaines (U), en zones d'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A), et en zones naturelles (N).

**1. Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

1. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan correspond à l'hyper centre historique du hameau de Casone. La zone UA est couverte par l'assainissement collectif.
2. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan correspond à l'extension du hameau de Casone. La zone UB est couverte par l'assainissement collectif.
3. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan qui correspond aux hameaux historiques de la commune ne possédant pas de réseau d'assainissement collectif. Elle comprend un secteur UCa correspondant au hameau de Chioso dont la forme urbaine est liée aux contraintes topographiques.

4. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle correspond au quartier récent du hameau d'Aghione.

5. la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan. Elle correspond aux secteurs qui accueillent des activités économiques aux bâtiments volumineux.

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

1. la zone 1AU est destinée à l'exploitation touristique des bains de Puzichello, et devra se conformer à l'orientation d'aménagement.

**3. Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Elles comprennent deux types de zone :

1. la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan (zone agricole à dominante d'activités de cultures).

2. la zone Ae délimitée par un tireté est repérée par l'indice Ae au plan, destinée à l'implantation de fermes photovoltaïques.

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

1. la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan (espaces naturels),

2. la zone Npr délimitée par un tireté est repérée par l'indice Npr au plan (secteur correspondant aux affleurements ou à la présence de serpentinite amiantifère et de protection des crêtes du grand paysage),

3. la zone Nt délimitée par un tireté est repérée par l'indice Nt au plan correspondant au secteur occupé par le projet de parc botanique.

4. la zone Ne délimitée par un tireté est repérée par l'indice Ne au plan, destinée à l'implantation de fermes photovoltaïques.

5. la zone NL délimitée par un tireté est repérée par l'indice NL au plan, destinée à l'implantation d'un camping.

Ces différentes zones figurent au plan graphique.

**5. Les documents graphiques comportent également les protections suivantes :**

- 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 arbres et éléments remarquables protégés au titre de l'article L123-1-7.
- la localisation des affleurements ou à la présence de serpentinite amiantifère.
- les zones non aedificandi de protection du paysage

#### **ARTICLE 4 - 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 bâtiments avoisinants.

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

#### **ARTICLE 5 - OUVRAGES 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 leur spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de

leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

#### **ARTICLE 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc...), il est demandé, en cas de découvertes aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme, **dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées.** à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse - Service Régional de l'Archéologie - 19, cours Napoléon - BP 301 - 20181 AJACCIO cedex 1 Tél : 95.51.52.27 - télécopie : 95.21.20.69**

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.

En conséquence de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique (article 1 du décret n°02-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°01-44 du 17 janvier 2001).

#### **ARTICLE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUE D'INONDATIONS**

##### **Atlas des Zones Inondables de la Haute Corse**

En 2003, la société CAREX Environnement a élaboré sous l'égide de la Préfecture de Corse et de la Direction Régionale de l'Environnement un Atlas des Zones Inondables. Cet ouvrage sert de référence en l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ce risque est donc connu et ne peut être négligé ou volontairement occulté.

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 précis.

##### **Interprétation de l'Atlas des Zones Inondables**

Aucune construction hors ouvrages techniques n'est permise dans les lits mineur et moyen.

Dans les zones de lit majeur, une étude hydrogéologique complémentaire est recommandée. Dans tous les cas, les sous-sols (hors vides sanitaires) y sont interdits et le plancher devra être surélevé d'une hauteur indiquée par l'étude hydrogéologique, avec un minimum de 0,40 mètre. Les murs bahut sont interdits. En outre, les clôtures doivent avoir une perméabilité d'au moins 80%.

Les zones identifiées par l'Atlas des Zones Inondables sont indicées d'un "i" sur le plan de zonage.

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

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

#### **ARTICLE 9 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME)**

L'article L.123-1.7° 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, au-delà des présentes dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 2 à 5 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent article est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'une étoile et sont identifiés par un numéro et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent article selon la structure suivante :

N°	Nom	Prescriptions spécifiques
<b>Arbres remarquables</b>		
1	Eglise d'Aghione	2 chênes à conserver et à entretenir. Remplacement des arbres malades. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité.
<b>Éléments bâtis</b>		
2	Eglise d'Aghione	Préservation du bâtiment dans son ensemble. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
3	Four de la place	Éléments à conserver et mettre en valeur.

## ARTICLE 10 - LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

**Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

**Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ....). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux.

**Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055.

**Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

**Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

**Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- > 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) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
- > 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,...),

**Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

**Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale des bâtiments (exception faite des ouvrages enterrés y compris les piscines) et la superficie du terrain.

**Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

**Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

**Foisonnement** : phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.

**Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

**Lotissement** : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

**Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

**Reconstruction après sinistre** : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé. Toutefois, dans les parties concernées par les Plans de Prévention des Risques Inondation et Feux de Forêts approuvés sur la commune, les reconstructions à l'identique sont assujetties au respect des règles de ces documents opposables.

**Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

**Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I : ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'hyper-centre historique du hameau de Casone. La zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

- les constructions à usage industriel,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
- les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,

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

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

- Les piscines sous réserve d'être réalisées à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation,

## ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 - Accès

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

### 3.2 - Voirie

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

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 - Eau potable

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

### 4.2 - Assainissement

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

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

#### 4.3 - Eaux pluviales

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

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

#### 4.4 - Autres installations techniques

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

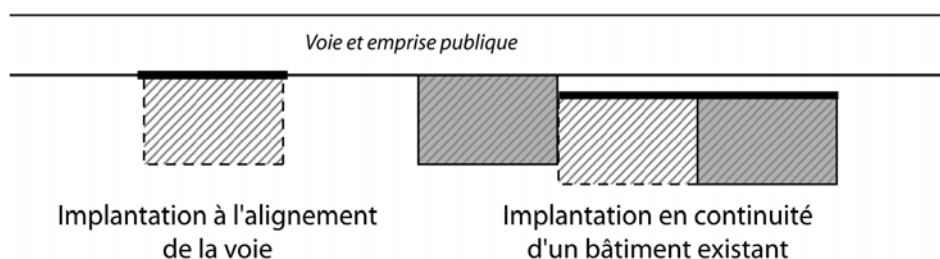
### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies existantes.

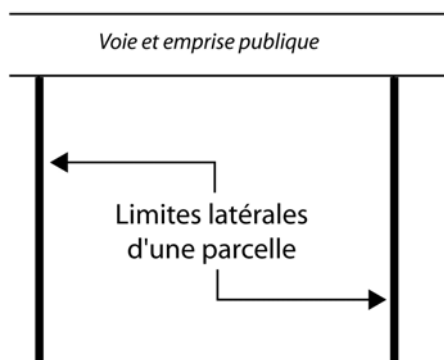
Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée lorsque la construction doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des voies et des emprises publiques.

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

Les bâtiments doivent être implantés sur au moins une limite latérale.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur une même unité foncière.

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

Non réglementé.

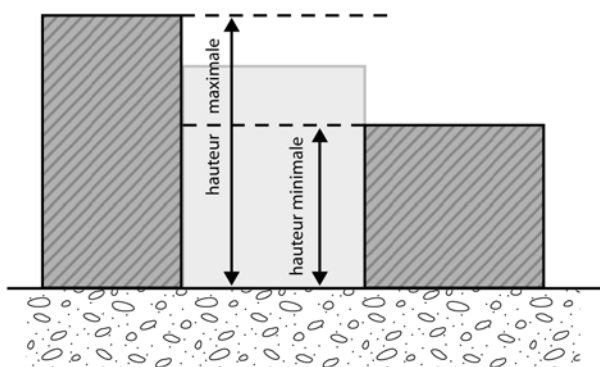
#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture. Les ouvrages techniques des bâtiments, cheminées ou autres superstructures de toiture ne peuvent excéder deux mètres au dessus des hauteurs maximales autorisées.

La hauteur maximale d'un bâtiment ne peut pas excéder le plus haut des bâtiments mitoyens ni être inférieur au moins haut des bâtiments mitoyens.



## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Dispositions générales

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

Dans le souci du développement durable, les constructions en bois sont autorisées.

### 11.2. 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.

### 11.3. Les matériaux

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

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

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

Les constructions en bois édifiées dans le but du développement durable sont autorisées.

### 11.4. Les façades

Les coloris des façades devront être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives ou tranchées sont interdites.

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

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

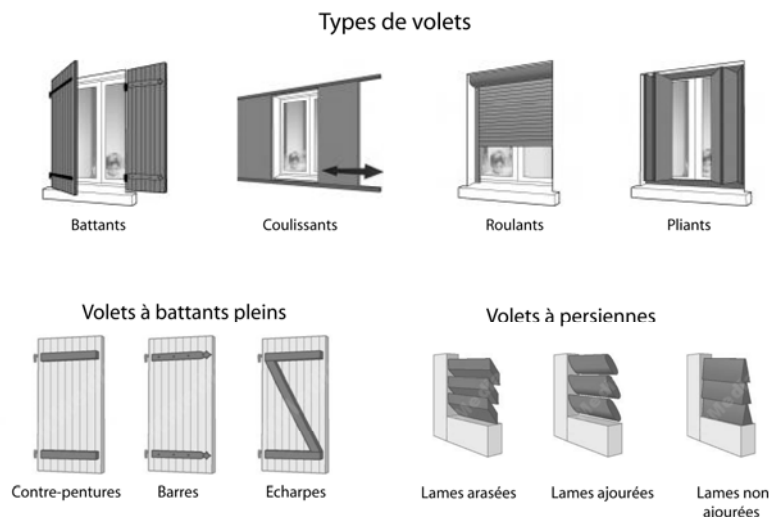
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et gouttières doivent être en zinc ou en fonte et placées verticalement. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

### 11.5. Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant l'équilibre des pleins et des vides.

Les volets pleins avec écharpes sont interdits. Les persiennes à lames rases seront choisies préférentiellement à tout autre modèle.

Ces mesures ne concernent pas les rez-de-chaussée dont l'usage est autre que l'habitation.



#### 11.6. Les toitures

Les toitures seront généralement à une, deux ou quatre pentes. Les toits terrasses sont admis. Les lucarnes non conformes à l'architecture traditionnelle, ne seront pas admis.

#### 11.7. 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.

#### 11.8 Les clôtures

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

La hauteur maximale des murs-bahut ne doit pas excéder 1 mètre. Quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci peut être recouvert d'une végétation dense et non caduque à l'exclusion de tout autre moyen. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

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

Les murs de clôture en pierres sèches existants doivent être conservés et/ou restaurés. Seule une ouverture permettant l'accès au terrain pourra être aménagée.

### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# CHAPITRE II : ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au hameau de Casone, principal site d'expansion urbaine de la commune. La zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

- les constructions à usage industriel,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
- les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,

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

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

- Les piscines sous réserve d'être réalisées à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation,

### ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 - Accès

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

#### 3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. L'ouverture d'une voie carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation

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

#### 4.1 - Eau potable

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

#### 4.2 - Assainissement

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

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

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

#### 4.3 - Eaux pluviales

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

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

#### 4.4 - Autres installations techniques

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

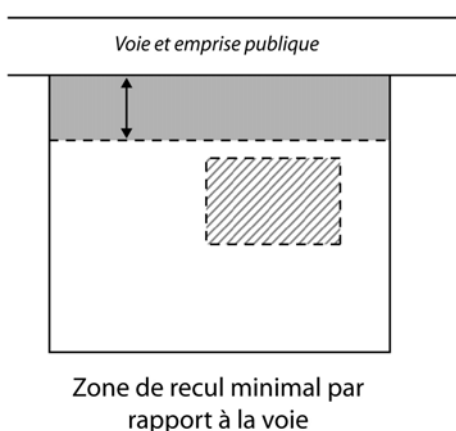
### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

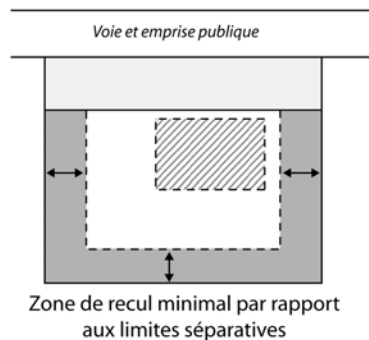
Les bâtiments devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres des voies existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des voies et des emprises publiques.



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

Les bâtiments doivent observer un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur une même unité foncière.

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

Non réglementé.

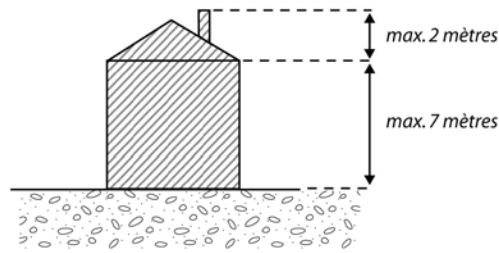
## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture. Les ouvrages techniques des bâtiments, cheminées ou autres superstructures de toiture ne peuvent excéder deux mètres au dessus des hauteurs maximales autorisées.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres et un étage au maximum.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 10 mètres.

Les superstructures ne doivent pas excéder 2 mètres à partir de l'égout du toit.



Hauteur maximale des constructions

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1. Dispositions générales

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

Dans le souci du développement durable, les constructions en bois sont autorisées.

### 11.2. 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.

### 11.3. Les matériaux

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

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

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

Les constructions en bois édifiées dans le but du développement durable sont autorisées.

### 11.4. Les façades

Les coloris des façades devront être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives ou tranchées sont interdites.

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

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

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

### 11.5. Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant l'équilibre des pleins et des vides.

Les volets pleins avec écharpes sont interdits. Les persiennes à lames rases seront choisies préférentiellement à tout autre modèle.

Ces mesures ne concernent pas les rez-de-chaussée dont l'usage est autre que l'habitation.

### 11.6. Les toitures

Les toitures seront généralement à une, deux ou quatre pentes. Les pentes et les orientations des toitures existantes ne seront pas modifiées. Les toits terrasses sont admis.

Les lucarnes non conformes à l'architecture traditionnelle, ne seront pas admis.

### 11.7. 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.

### 11.8 Les clôtures

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

La hauteur maximale des murs bahut ne doit pas excéder 1 mètre. Quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci peut être recouvert d'une végétation dense et non caduque à l'exclusion de tout autre moyen. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

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

Les murs de clôture en pierres sèches existants doivent être conservés et/ou restaurés. Seule une ouverture permettant l'accès au terrain pourra être aménagée.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

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

- a/ constructions à usage d'habitation : 2 places pour 60 m<sup>2</sup> de SHON ;
- b/ constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON ;
- c/ constructions à usage de commerces : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON ;
- d/ constructions à usage de bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON ;
- e/ constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SHON.

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

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'essences locales et représenter au moins 50% de la superficie du terrain.

L'article n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le COS est fixé à 0,30.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# CHAPITRE III : ZONE UC

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe les espaces urbanisés correspondant aux hameaux historiques de la commune non reliés à l'assainissement collectif : Aghione, Nerone, Puzzichello, Chioso, Samuleto et les hameaux de Marchigliani et de la Ferme Rollin.

Elle comprend un secteur UCa correspondant au hameau de Chioso.

Elle comprend un secteur UCi correspondant au périmètre identifié par l'Atlas des Zones Inondables.

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

- les constructions à usage industriel,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier ou celles liées à l'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés),
- les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,

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

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

- Les piscines sous réserve d'être réalisées à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dans le cadre d'activités agricoles ou compatibles avec la vie quotidienne du hameau.
- toute construction en UCi doit respecter l'article 7 des dispositions générales.

### ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 - Accès

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

#### 3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. L'ouverture d'une voie carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation

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

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

### 4.1 - Eau potable

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

### 4.2 - Assainissement

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

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

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

### 4.3 - Eaux pluviales

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

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

### 4.4 - Autres installations techniques

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

## **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les bâtiments devront s'implanter soit à l'alignement des bâtiments mitoyens, soit en observant un recul minimal de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des voies et des emprises publiques.

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

Les bâtiments devront s'implanter soit à l'alignement dans le cas de bâtiments mitoyens, soit en observant un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais pouvoir être inférieure à 2 mètres dans le secteur UCa et à 5 mètres dans le secteur UC.

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

Dans la zone non aedificandi reporté au plan de zonage, aucun bâtiment, ouvrage ou construction n'est autorisé. Cette zone doit constituer un écran végétal.

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

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture. Les ouvrages techniques des bâtiments, cheminées ou autres superstructures de toiture ne peuvent excéder deux mètres au dessus des hauteurs maximales autorisées.

### Secteur UC :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur des constructions et installations agricoles est limitée à 10 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 10 mètres.

### Secteur UCa :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1. Dispositions générales

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

Dans le souci du développement durable, les constructions en bois sont autorisées.

### 11.2. 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.

### 11.3. Les matériaux

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

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

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

Les constructions en bois édifiées dans le but du développement durable sont autorisées.

#### 11.4. Les façades

Les coloris des façades devront être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives ou tranchées sont interdites.

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

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

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

#### 11.5. Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant l'équilibre des pleins et des vides.

Les volets pleins avec écharpes sont interdits. Les persiennes à lames rases seront choisies préférentiellement à tout autre modèle.

Ces mesures ne concernent pas les rez-de-chaussée dont l'usage est autre que l'habitation.

#### 11.6. Les toitures

Les toitures seront généralement à une, deux ou quatre pentes. Les pentes et les orientations des toitures existantes ne seront pas modifiées. Les toits terrasses sont admis.

Les lucarnes non conformes à l'architecture traditionnelle, ne seront pas admis.

#### 11.7. 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.

#### 11.8 Les clôtures

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

La hauteur maximale des murs bahut ne doit pas excéder 1 mètre. Quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci peut être recouvert d'une végétation dense et non caduque à l'exclusion de tout autre moyen. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

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

Les murs de clôture en pierres sèches existants doivent être conservés et/ou restaurés. Seule une ouverture permettant l'accès au terrain pourra être aménagée.

### **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

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

- a/ constructions à usage d'habitation : 2 places pour 60 m<sup>2</sup> de SHON ;
- b/ constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON ;
- c/ constructions à usage de commerces : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON ;
- d/ constructions à usage de bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON ;
- e/ constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SHON.

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

### **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Secteur UC :

un minimum de 60% de la superficie de l'unité foncière est réservée aux espaces verts.

Secteur UCa :

un minimum de 40% de la superficie de l'unité foncière est réservée aux espaces verts.

#### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,25 en secteur UC, à 0,35 en secteur UCa.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# CHAPITRE IV : ZONE UD

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD concerne l'espace bâti récent à proximité du hameau d'Aghione.

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

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

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

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

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques,

### ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 - Accès

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

#### 3.2 - Voirie

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

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

#### 4.1 - Eau potable

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

#### 4.2 - Assainissement

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

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

superficie minimale n'est mentionnée. La superficie du terrain d'assiette, la forme, la nature géologique du sol, ainsi que la topographie devront cependant permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

#### 4.3 - Eaux pluviales

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

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

#### 4.4 - Autres installations techniques

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

### **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des voies et des emprises publiques.

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

Les bâtiments doivent être implantés à 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois sont admises en contiguïté sur limite séparative les bâtiments à usage de garage ou d'appentis lorsque leur hauteur est inférieure à 2,5 mètres.

Ces dispositions s'appliquent également à l'intérieur des lots de lotissement ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Les bâtiments doivent être éloignées les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

Dans la zone non aedificandi reporté au plan de zonage, aucun bâtiment, ouvrage ou construction n'est autorisé.

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

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture. Les ouvrages techniques des bâtiments, cheminées ou autres superstructures de toiture ne peuvent excéder deux mètres au dessus des hauteurs maximales autorisées.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur des bâtiments à usage de garage ou d'appentis doit être inférieure à 2,5 mètres en tout point du bâtiment.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 10 mètres.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1. 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.

### 11.2. 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 coté 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.

### 11.3. 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. Sont interdits les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération.

### 11.4. Les toitures

- Les toitures seront généralement à une, deux ou quatre pentes. Les pentes et les orientations des toitures existantes ne seront pas modifiées. Les toits terrasses sont admis.

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

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

### 11.5. Les clôtures

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

La hauteur maximale des murs bahut ne doit pas excéder 1 mètre. Quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci peut être recouvert d'une végétation dense et non caduque à l'exclusion de tout autre moyen. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

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

Les murs de clôture en pierres sèches existants doivent être conservés et/ou restaurés. Seule une ouverture permettant l'accès au terrain pourra être aménagée.

## **ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT**

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

- a/ constructions à usage d'habitation : 2 places pour 60 m<sup>2</sup> de SHON ;
- b/ constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON ;
- c/ constructions à usage de commerces : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON ;
- d/ constructions à usage de bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON ;
- e/ constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SHON.

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

## **ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### 13.1. Dispositions générales

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de stationnement.

Les alinéas 13.2 et 13.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 13.2 Obligations de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations et superficies équivalentes.

### 13.3 – Espaces verts et communs à réaliser

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'essences locales et représenter au moins 80% de la superficie du terrain.

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

Le C.O.S. est fixé à 0,15.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# CHAPITRE V : ZONE UZ

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ concerne les secteurs d'activités nécessitant des infrastructures importantes en volumes et superficies.

### ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les bâtiments à usage d'hôtellerie
- les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,

### ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement du personnel devant rester sur l'exploitation.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques.

### ARTICLE UZ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 - Accès

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

#### 3.2 - Voirie

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

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

### ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Eau potable

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

#### 4.2 - Assainissement

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

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

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

#### 4.3 - Eaux pluviales

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

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

#### 4.4 - Autres installations techniques

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

### **ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des voies et des emprises publiques.

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

Les bâtiments doivent être implantés à 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture. Les ouvrages techniques des bâtiments, cheminées ou autres

superstructures de toiture ne peuvent excéder deux mètres au dessus des hauteurs maximales autorisées.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation. Les ouvrages techniques des bâtiments, cheminées ou autres superstructures de toiture ne peuvent excéder deux mètres au dessus des hauteurs maximales autorisées.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités. Les ouvrages techniques des bâtiments, cheminées ou autres superstructures de toiture ne peuvent excéder quatre mètres au dessus des hauteurs maximales autorisées.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 10 mètres. Les ouvrages techniques des bâtiments, cheminées ou autres superstructures de toiture ne peuvent excéder deux mètres au dessus des hauteurs maximales autorisées.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le but à atteindre est d'intégrer au mieux les bâtiments dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

### 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 clôtures

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

La hauteur maximale des murs-bahut ne doit pas excéder 1 mètre. Quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être recouvert d'une végétation dense et non caduque. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

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

## **ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

### Obligations de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations et superficies équivalentes.

Ces mesures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Espaces verts et communs à réaliser

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'essences locales et représenter au moins 20% de la superficie du terrain.

Ces mesures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES**

# **AUX ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE I : ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à accueillir l'exploitation touristique des bains de Puzzichello. Elle est urbanisable sous conditions. Ces conditions sont décrites dans les orientations d'aménagement. Il s'agit principalement de respecter les emprises foncières et de pourvoir le secteur en hydrants.

Elle comprend un secteur 1AU<sub>i</sub> correspondant au périmètre identifié par l'Atlas des Zones Inondables.

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

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

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, compatibles et nécessaires à l'exploitation touristique des bains de Puzzichello
- toute construction en 1AU<sub>i</sub> doit respecter l'article 7 des dispositions générales.

### ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 - Accès

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

#### 3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. L'ouverture d'une voie carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation

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

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - Eau potable

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

### 4.2 - Assainissement

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

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

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

### 4.3 - Eaux pluviales

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

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

### 4.4 - Autres installations techniques

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

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

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

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés à 3 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments doivent être éloignées les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais pouvoir être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres pour les bâtiments à usage d'hébergement hôtelier.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres pour les bâtiments à usage d'exploitation des sources (bains, soins, etc.).

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres pour les bâtiments à usage autre que ceux décrits ci-dessus.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1. 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 et la tenue générale du site.

### 11.2. 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.

### 11.3. Les toitures

Les toits terrasses sont admis.

Les dispositifs photovoltaïques sont autorisés sous condition d'une bonne intégration dans la toiture.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 40%

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

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

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

a/ constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON ;

b/ constructions à usage de commerces : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON ;

c/ constructions à usage de bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON ;

d/ constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SHON.

L'aménagement des places de stationnement peut être réalisé sous forme d'un parking unique pour l'ensemble du secteur.

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

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Elles ne doivent pas être réalisées dans un matériau imperméable (béton, goudron, etc).

Le traitement paysager doit être le plus élaboré, notamment vis à vis du mobilier employé.

### Espaces verts et communs à réaliser

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'essences locales.

Les espaces identifiés comme frange végétale sur l'orientation d'aménagement doivent être plantés de manière à former un écran végétal d'au moins deux mètres de hauteur.

## **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE I - ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

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

Le secteur Ae correspond à la zone d'implantation d'une ferme photovoltaïque.

Elle comprend un secteur Ai correspondant au périmètre identifié par l'Atlas des Zones Inondables.

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

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

L'extraction de terre y est strictement interdite.

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

- les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les constructions pour la production sous serre ou abri,
  - les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dont la présence est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de S.H.ON. (existant et extensions compris). Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables,
  - les piscines sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 mètres autour des constructions à usage d'habitation. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles ou forestières sous réserve de faire l'objet d'une autorisation délivrée par les autorités compétentes.
  - les affouillements et exhaussements du sol liées aux activités agricoles ou forestières, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées ;
  - les ouvrages et bâtiments nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation d'une ferme photovoltaïque uniquement en zone Ae.
- toute construction en Ai doit respecter l'article 7 des dispositions générales.

## ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

### 4.1 - eau potable

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises aux normes du Code de la Santé Publique.

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.

### 4.2 - 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.

### 4.3 - Autres installations techniques

En dehors des occupations et utilisations de sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Sauf nécessité technique, les bâtiments doivent être édifiés en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite des voies et des emprises publiques.

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

Les bâtiments à usage d'habitation seront implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture. Les ouvrages techniques des bâtiments, cheminées ou autres superstructures de toiture ne peuvent excéder deux mètres au dessus des hauteurs maximales autorisées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'exploitation agricole est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12 mètres.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1. Dispositions générales

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

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

### 11.2. Clôtures

Elles peuvent être réalisées 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 2 mètres. 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 sera réalisé en dehors des voies publiques.

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

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

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

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

Non réglementé.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE I - ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible. Seules les extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées.

Elle comprend un secteur Nt correspondant au site du projet de parc botanique.

Elle comprend un secteur NL correspondant aux terrains de camping - caravanning et d'habitations légères de loisirs (HLL).

Elle comprend également un secteur Npr correspondant aux affleurements et présence de serpentinite amiantifère ainsi qu'à la protection des crêtes du grand paysage.

Elle comprend enfin un secteur Ne correspondant au site d'implantation d'une ferme photovoltaïque.

Elle comprend un secteur Ni correspondant au périmètre identifié par l'Atlas des Zones Inondables.

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

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

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

### 2.1. Dans les zones N et Nt

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les extensions mesurées des constructions existantes plafonnées à 250 m<sup>2</sup> de SHON après extension ;
- la reconstruction à l'identique de constructions existantes ;
- les aires de stationnement non imperméabilisées ;
- les ouvrages légers nécessaires à la mise en valeur et à la protection des espaces naturels ;
- les ouvrages et constructions nécessaires à l'exploitation du site du réservoir d'Alzitone.

### 2.2. Dans la zone Npr

- seule la rénovation ou la réhabilitation des constructions existantes sont autorisées sans modification de volume.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

### 2.3. Dans la zone Nt

- les occupations et utilisations du sol citées en 2.1 ;
  - les constructions et installations liées au fonctionnement du parc botanique (serres, bâtiment d'accueil du publique, sanitaires, locaux techniques, logement du gardien, etc...).
- Aucune des constructions ne devra excéder 150 m<sup>2</sup> de SHON.

### 2.4. Dans la zone Ne

- les ouvrages et bâtiments nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation d'une ferme photovoltaïque
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

### 2.5. Dans la zone NL

- les occupations et utilisations du sol citées en 2.1 ;
- les terrains de camping - caravanning
- les habitations légères de loisir (HLL)
- les bâtiments nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement d'un camping-caravanning (sanitaires, supérette, salle polyvalente, accueil, logement d'un gardien, locaux techniques, etc.) dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de SHON au total par camping.

### 2.6. Dans la zone Ni

- les occupations et utilisations du sol citées en 2.1 ;
- toute construction en doit respecter l'article 7 des dispositions générales.

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

### 4.1. Eau potable

Toute construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable. 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 N2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

### 4.2. Assainissement (Eaux usées et eaux vannes)

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

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

### 4.3. Autres installations techniques

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

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Dans la zone non aedificandi reporté au plan de zonage, aucun bâtiment, ouvrage ou construction n'est autorisé autre qu'une clôture ou un portail d'accès.

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

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel existant ou excavé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture. Les ouvrages techniques des bâtiments, cheminées ou autres superstructures de toiture ne peuvent excéder deux mètres au dessus des hauteurs maximales autorisées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres.

La hauteur des constructions techniques à usage du parc botanique est limitée à 10 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'exploitation du camping est limitée à 5 mètres.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 10 mètres.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

Les surfaces des parkings ne devront pas être imperméabilisées.

#### **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.

En secteur Nt et NL :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement dès la première place.

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

