MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4.A : Règlement écrit

Commune de Bonifacio (2A)

	Signature et cachet de la Mairie
PLU Arrêté le :	
PLU Approuvé le :	

TOPONYMY

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES 3

LEXIQUE 4
Article 1 : Champs d'application territorial 11
Article 2 : Division du territoire communal en zones 11
Article 3 : Valeur réglementaire des illustrations 11
Article 4 : Règles communes 11

II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES 18

LES ZONES URBAINES 19
ZONE URBAINE - AGGLOMERATION (UA) 20
ZONE URBAINE RÉSIDENTIELLE (UB) 25
ZONE URBAINE - HAMEAU (UC) 30
ZONE URBAINE EQUIPÉE (UE) 34
ZONE URBAINE - ACTIVITÉS (UX) 37
ZONE URBAINE - MIXTE (UM) 41
ZONE URBAINE DE LOISIRS ET TOURISME (UL) 45
LES ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION 50
ZONE A URBANISER OUVERTE - RESIDENTIELLE (1AU) 51
ZONE A URBANISER OUVERTE - EQUIPEMENTS (1AUE) 56
ZONE A URBANISER OUVERTE - ACTIVITÉS (1AUX) 59
LES ZONES NATURELLES 63
ZONE NATURELLE (N, Ns, Nt, Nenr et Npl) 64
ZONE NATURELLE – LOISIRS et tourisme (NL) 68
ZONE NATURELLE – Ile de Cavallo - Urbanisée (NI) 71
ZONE NATURELLE PROTÉGÉE – Urbanisée (NPU) 74
ZONE NATURELLE – ESPACE REMARQUABLE (NPR) 77
ZONE NATURELLE PROTÉGÉE (NP) 80
LES ZONES AGRICOLES 83
ZONE AGRICOLE (A) 84
ZONE AGRICOLE – ESPACE REMARQUABLE (APR) 88
ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE (AP) 91

I. Dispositions communes à l'ensemble des zones

Lexique

Accès

Elément de desserte d'une parcelle (ou d'une unité foncière) permettant aux piétons et aux véhicules, motorisés ou non-motorisés, de pénétrer et de sortir du terrain en toute sécurité.

L'accès constitue la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique (voie publique ou privée) et correspond, soit à la limite donnant directement sur ladite voie (portail ou porte de garage), soit à l'espace tel qu'un porche ou une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage).

Pour être constructible, toute parcelle (ou unité foncière) doit disposer d'un accès permettant la jonction avec une voie.

Pour assurer la sécurité des usagers, l'accès devra se faire le plus perpendiculaire possible à la voie et observer une largeur suffisamment importante, sur toute la portion de terrain constituant la bande d'accès ou la servitude de passage, pour permettre le passage d'un véhicule motorisé standard.

Affouillement du sol

L'affouillement correspond à une modification du niveau du sol par déblai.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

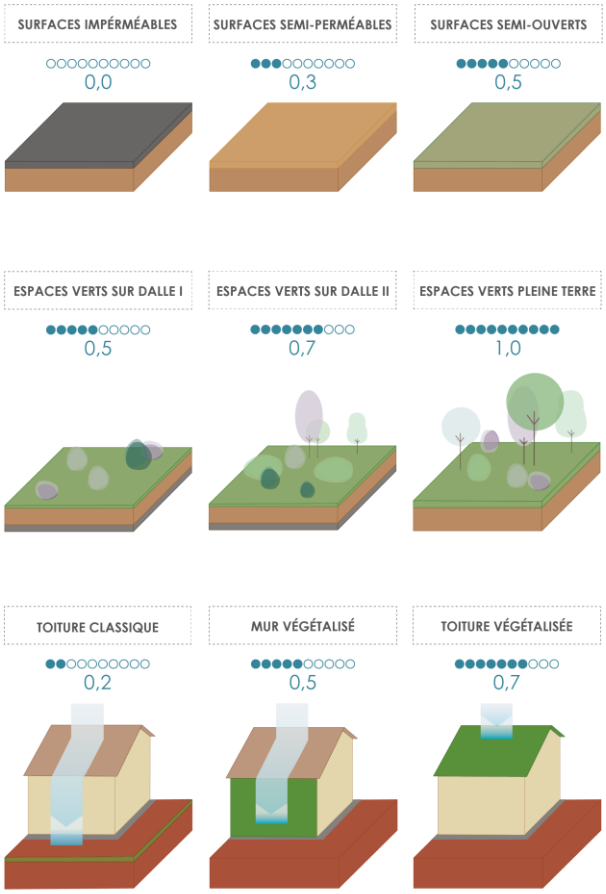
Arbre

Végétal vivace, ligneux ou rameux, constitué d'un tronc.

Coefficient de biotope

Il s'agit d'un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du coefficient de biotope permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel.



Construction
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Constructions contigües
Constructions directement en contact, entre elles, par le biais d'une façade ou d'un pignon. Des constructions reliées par un simple élément architectural (porche, auvent, etc.) ne permet pas de caractériser le principe de contigüité.

Construction existante
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction voisine
Construction localisée à proximité de la construction, objet du projet. La construction voisine ne satisfait pas obligatoirement le principe de contiguïté.

Combles
Un comble constitue le volume intérieur d'une construction délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Démolition
Travaux visant à détruire intentionnellement une construction en totalité ou partiellement. La démolition nécessite le dépôt préalable d'un permis de démolir.

Destination et sous-destination des constructions
Notion permettant de déterminer l'usage actuel ou futur d'une construction donnée. Il existe cinq catégories de destination, dissociées en plusieurs sous-destinations :

> Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

Au titre de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, la sous-destination « exploitation agricole » recouvre toutes les constructions contribuant à l'exercice des activités ci-après :
- L'exercice d'activités agricoles ou pastorales
- L'exercice d'activités d'accueil touristique localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, constituant un accessoire de l'exploitation agricole en activité.
- L'exercice d'activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants
- L'exercice d'activités relatives à la préparation et à l'entrainement des équidés domestiques, hormis les activités de spectacle
- L'exercice d'activités relatives à la production et/ou à la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, si la production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

L'exploitation agricole recouvre également les constructions nécessaires au stockage des récoltes, du matériel et des animaux, ainsi que le logement de l'exploitant agricole et toutes les constructions qui doivent être nécessairement essentiels au fonctionnement de l'activité agricole donnée.

- Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les maisons forestières, les scieries et les entrepôts permettant le stockage du bois, des outils et des véhicules nécessaires à l'exploitation.

> Habitation

- Logement

La sous-destination « logement » recouvre toutes les constructions, utilisées à titre de logement principal, secondaire ou occasionnel, ci-après :
- Les maisons individuelles
  - Les immeubles collectifs
  - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »
  - Les chambres d'hôtes dans la limite de cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes

◦ Les meublés de tourisme tels que les gîtes, qui ne proposent pas les prestations hôtelières suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.

■ L'hébergement

La sous-destination « hébergement » recouvre toutes les constructions, à vocation principalement sociale, destinées à héberger un public spécifique telles que :

◦ Les cités et résidences universitaires
◦ Les foyers de travailleurs
◦ Les EPHAD
◦ Les maisons de retraite
◦ Les résidences hôtelières à vocation sociale

◦ Les hébergements à vocation commerciale, assurant des fonctions et des services pour un public similaire.

◦ Les centres d'hébergement d'urgence
◦ Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)
◦ Les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)

◦ Les résidences hôtelières, à vocation sociale, ayant une double sous-destination dans le respect des dispositions de l'article L.631-11 du code de la construction et de l'habitation.

> Commerce et activité de service

■ Artisanat et commerce de détail

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre toutes les constructions assimilées au commerce de détail telles que :

◦ Les épiceries
◦ Les supermarchés
◦ Les hypermarchés
◦ Les points permanents de retrait par la clientèle

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre toutes les constructions assimilées à une activité commerciale de vente de biens, ainsi que celles assimilées à une activité commerciale de vente de services.

■ Restauration

La sous-destination « restauration » recouvre toutes les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Elle n'intègre pas la restauration collective proposant une prestation aux usagers ou salariés d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

■ Commerce de gros

La sous-destination « commerce de gros » recouvre toutes les constructions destinées à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

■ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre toutes les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accomplissement de prestations de service.

■ Hôtels

La sous-destination « hôtels » recouvre toutes les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels. Il s'agit d'établissements commerciaux offrant des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certains nombres de services pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sauf exception.

■ Autres hébergements touristiques

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre toutes les constructions, autres que les hôtels, telles que :

◦Les résidences de tourisme
◦Les villages de vacances
◦Les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs

■ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toutes les constructions ayant une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

> Equipements d'intérêt collectif et services publics

■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques recouvre toutes les constructions ayant pour objectif d'assurer une mission de service public. L'accueil du public n'est pas indispensable pour que les constructions intègrent cette sous-destination. La présente sous-destination comprend donc :

- Les constructions de l'Etat
- Les constructions des collectivités territoriales et de leurs groupements
- Les constructions des personnes morales investies d'une mission de service public

■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements collectifs dont la nature est technique ou industrielle. La présente sous-destination intègre donc :

- Les constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains
- Les constructions de nature industrielles nécessaires à la production d'énergie.

■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre toutes les constructions listées ci-après :

- L'ensemble des établissements d'enseignement
- Les établissements d'enseignement professionnels et techniques
- Les établissements d'enseignement et de formation pour adultes
- Les hôpitaux
- Les cliniques
- Les maisons de convalescence
- Les maisons de santé privées ou publics permettant d'assurer un maintien des services médicaux dans les territoires sous-équipés

■ Salles d'art et de spectacles

La sous-destination « salles d'arts et de spectacles » recouvre toutes les constructions destinées à des activités artistiques, créatives et de spectacle, ainsi que les musées et toutes les activités culturelles d'intérêt collectif.

■ Equipements sportifs

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

■ Autres équipements recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre toutes les constructions assimilées à des équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire :

- Les établissements collectifs destinés à la pratique d'un culte
- Les établissements collectifs destinés à la réalisation des réunions publiques
- Les établissements collectifs destinés aux activités de loisirs ou de fête
- Les établissements collectifs destinés à la permanence d'un parti politique, d'un syndicat ou d'une association
- Les établissements collectifs destinés à l'accueil des gens du voyage

> Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

■ Industrie

La sous-destination « industrie » recouvre toutes les constructions affiliées à l'industrie, ayant un caractère industriel ou artisanal, qui sont de nature à effectuer des opérations de transformation ou de production, par le biais d'importants moyens techniques.

■ Entrepôt

La sous-destination « entrepôt » recouvre toutes les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

■ Bureau

La sous-destination « bureau » recouvre toutes les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre toutes les constructions de dimensions importantes telles que les centres, les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ainsi que toutes les constructions permettant de réaliser des salons, forums et de l'évènementiel polyvalent.

Eaux pluviales

Eau résultant des précipitations atmosphériques après qu'elle a touché le sol. Les eaux provenant de la pluie, de la grêle, de la fonte des neiges ou de la glace sont considérées comme des eaux pluviales.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Exhaussement du sol

L'exhaussement correspond à une modification du niveau du sol par remblai.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

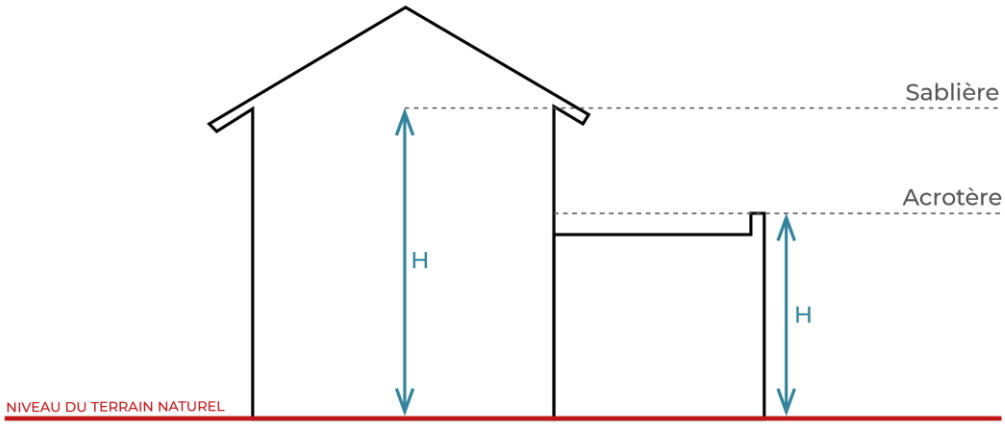
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gardiennage

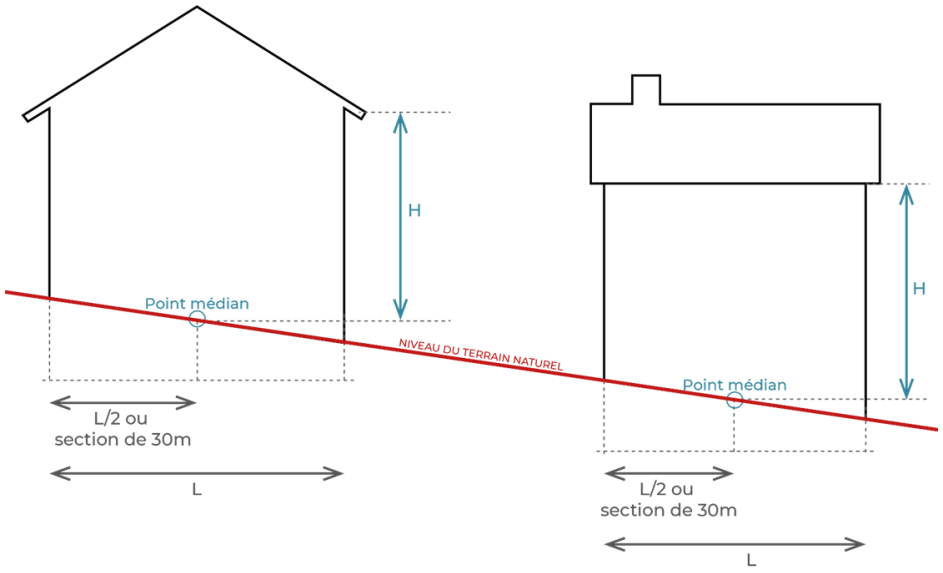
Dans le présent règlement, le gardiennage se caractérise par l'existence d'un logement attribué à un gardien, qui effectue des rondes afin de garder un site ou un immeuble qui n'est pas lié à de l'habitat permanent.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Lorsque que le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section du bâtiment de 30 mètres de longueur



Limite de voie publique ou privée
Limite qui fait la jonction entre le terrain d'assiette du projet et la voie publique ou privée, ainsi que l'emprise publique.

Limites séparatives
Les limites séparatives permettent de délimiter le terrain d'assiette du projet par rapport aux autres terrains attenants, à l'exclusion des espaces correspondant aux voies publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques.

Ouvrage en saillie
Ouvrage qui désigne une avancée, un encorbellement, au-delà du « nu » des murs, tels que le porche, le balcons, la corniche, etc. Il est en général en pierre ou en bois.

Place de stationnement
La dimension minimale des places de stationnement sera de 5 mètres sur 2,50 mètres.

Pleine terre
Espace exempt de toutes constructions, en surface et en sous-sol à l'exception des infrastructures pour le passage de réseaux. Les espaces de pleine terre sont perméables et en capacité de recevoir des plantations.

Proximité immédiate
La proximité immédiate répond à une distance maximale de 10 mètres.

Recul
Le recul correspond à la distance qui sépare la construction de la voie publique / privée ou de l'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la façade de la construction, par rapport à la limite d'emprise ou de voie publique.

Retrait
Le retrait correspond à la distance qui sépare la construction des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement, en tout point de la construction, par rapport aux limites séparatives.

Réhabilitation
Opération visant à réutiliser une construction existante sans la détruire. La réhabilitation est considérée comme telle, si la volumétrie globale et les structures fondatrices de la construction sont conservées.

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètre et se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction. La surface de plancher ne doit pas prendre en compte dans son calcul les éléments suivants :

- Les surfaces relatives à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Les vides et les trémies
- Les surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Les surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, ni les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Les surfaces des combles non-aménageables
- Les surfaces des locaux techniques et des déchets nécessaires au fonctionnement de constructions autres qu'une maison individuelle
- Les surfaces des caves et des celliers, si ces derniers sont uniquement desservis par une partie commune
- 10 % des surfaces de plancher destiné à l'habitation, après déduction des éléments ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Système ajouré

Clôture ou partie de clôture formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

Toiture végétalisée

Toiture en capacité technique de recevoir un substrat végétalisé présentant des avantages écologiques.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Article 1 : Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Bonifacio. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise selon les zones suivantes :

Zone urbaine :

- Zones urbaine – Agglomération (UA)
  - Secteur de la zone urbaine – Haute-Ville (UA1)
  - Secteur de la zone urbaine – La Marine (UA2)
  - Secteur de la zone urbaine – L'arrière-port (UA3)
  - Secteur de la zone urbaine – l'arrière-port résidentiel (UA4)
  - Secteur de la zone urbaine – extension de la vieille ville à caractère résidentiel (UA5)
- Zone urbaine - Résidentiel (UB)
- Zone urbaine – Hameau (UC)
- Zones urbaine – Équipements (UE)
- Zones urbaine – Activités (UX)
- Zone urbaine - Mixte (UM)
- Zone urbaine – Loisirs et Tourisme (UL)

Zone à urbaniser ouverte :

- Zone à urbaniser – Résidentiel (1AU)
- Zone à urbaniser – Equipements (1AUE)
- Zone à urbaniser – Activités (1AUX)

Zone naturelle :

- Zone naturelle (N)
  - Secteur de la zone naturelle - stationnement (Ns)
  - Secteur de la zone naturelle – technique (Nt)
  - Secteur de la zone naturelle – Energie Renouvelable (Nenr)
  - Secteur de la zone naturelle – plage (Npl)
- Zone naturelle - Loisirs et tourisme (NL)
- Zone naturelle – Ile de Cavallo (NI)
- Zone naturelle protégée - Urbanisé (NPU)
- Zone naturelle – Espace remarquable (NPR)
- Zone naturelle protégée (NP)

Zone agricole :

- Zone agricole (A)
- Zone agricole – Espace remarquable (APR)
- Zone agricole protégée (AP)

Article 3 : Valeur réglementaire des illustrations

Les illustrations du règlement sont indicatives et sont non opposables, excepté les palettes de couleurs pour le traitement des façades et des menuiseries, ainsi que la liste des essences végétales.

Article 4 : Règles communes

DC1 - Généralités

Sans précision le spécifiant, les règles exposées s'appliquent à toutes les destinations, et sous-destinations autorisées dans la zone concernée. Toute utilisation du sol qui n'est pas interdite est, de fait, autorisée.

Les articles présents dans les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions propres à chaque zone s'appliquent de manière cumulative. En cas d'opposition entre les règles communes et de zones, les règles spécifiques à la zone s'appliquent en priorité.

La commune de Bonifacio répond aux dispositions de la Loi littoral et de la Loi Montagne.

Ainsi, l'urbanisation sera réalisée en continuité (en extension) des formes urbaines suivantes : des agglomérations et des villages.

Dans les secteurs déjà urbanisés seule la densification est possible. Ces secteurs sont des enveloppes bâties conséquentes mais qui ne correspondent pas à la définition des formes suivantes : agglomération, villages, hameaux, groupes de construction.

Ces secteurs déjà urbanisés se situent impérativement en dehors de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau.

L'urbanisation, au sein de d'autres sites, ne répondant pas aux formes urbaines citées, seront confronter à des dispositions particulières que le présent règlement expose.

DC2 - Lecture des règles par rapport aux constructions principales, leurs extensions et leurs annexes

Les règles édictées dans le règlement du PLU concernent les constructions principales, leurs annexes et extensions. Le cas échéant, des règles spécifiques concernent les annexes et extensions sont précisées, dans le cas contraire la règle instaurée pour la construction principale s'applique aux annexes et extensions.

DC3 - Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

> Sur l'ensemble du territoire communal, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

> Les matériaux et les couleurs des façades, des toitures, ainsi que de leurs composantes, devront être choisis en recherchant l'intégration de la construction dans le milieu environnant. Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

> Toute intervention de rénovation ou de réfection d'une construction existante doit contribuer à l'amélioration de l'aspect esthétique de ladite construction et à son intégration harmonieuse dans le milieu environnant.

> La restauration à l'identique d'une couverture présentant des caractéristiques différentes de celles des constructions avoisinantes est possible, si elle participe à la conservation de la qualité architecturale d'ensemble des constructions.

> Les installations techniques (antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc.) devront s'intégrer de manière à limiter l'impact visuel dans le milieu environnant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.

> Dérogation pour adaptation mineure : Les projets de construction écologique, utilisant des matériaux renouvelables ou de procédés de construction innovants en faveur de la préservation de l'environnement naturel peuvent déroger aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au paysage environnant (cf. art. R.111-27 du CU).

> Essences végétales proscrites sont les essences qui ne sont pas autochtones.

> Essences végétales à privilégier :

LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES A PRIVILIGIER

- Les fruitiers déjà cultivés (agrumes, olivier, ...)
- Les essences du maquis : Chêne-liège, Bruyère arborescente, Arbousier...
- Les essences des garrigues : Chêne vert, Olivier, Genévrier turbiné
- Les essences plus mésophiles : Aulne glutineux

> Éléments soumis à déclaration préalable

L'implantation ou la modification d'une clôture de terrain, d'un portail ou l'intervention sur un élément identifié comme petit patrimoine sur le règlement graphique devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

> La hauteur des nouvelles constructions sera mesurée à partir du terrain naturel après terrassements et/ou aménagements éventuels. Dans le cas d'un décalage de niveau sur le terrain terrassé et/ou aménagé, la hauteur maximale sera considérée au point le plus bas dudit terrain. Les hauteurs sont définies à partir du point le plus bas jusqu'à la sablière ou au sommet de l'acrotère de la construction.

> Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.

> Les niveaux mentionnés dans le présent règlement sont déclinés comme suit :

- RDC : construction de plain-pied en rez-de-chaussée (équivalent à une hauteur de 4 mètres à la sablière ou à l'acrotère maximum)
- R+1+couronnement : construction édifiée à deux niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage (équivalent à une hauteur de 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère maximum)
- R+2+couronnement : construction édifiée à trois niveaux, soit un rez-de-chaussée et deux étages (équivalent à une hauteur de 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère maximum)
- R+N+couronnement : constructions édifiées à N niveaux, soit un rez-de-chaussée et N étages.

> En cas de surélévation, une étude de faisabilité sur le bâti ancien sera demandée afin de s'assurer que les fondations de ladite construction ont la capacité de supporter le projet.

DC4 - Réseaux

> Gestion des eaux pluviales :
  - Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales.
  - L'infiltration à la parcelle est à privilégier de même que la récupération des eaux de pluies. Le rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels est possible en cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle (sous réserve de justifications techniques). En cas de présence d'un réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, le raccordement audit réseau devra être prévu pour assurer la gestion du trop-plein ou en cas d'impossibilité d'infiltration.
    En cas de projet relevant de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1, aliéna 2.1.5.0, du Code de l'Environnement, les dispositions particulières seront à mettre en œuvre.

> Adduction en eau potable :
  - Dans les zones urbaines et à urbaniser, toutes les constructions à usage d'habitation (et les sous-destinations liées), ainsi que toute construction le nécessitant, devront être raccordées au réseau d'adduction en eau potable. D'autres sources en eau potable sont cependant autorisées lorsque la connexion au réseau d'adduction en eau potable n'est pas possible. Il s'agit donc de projets particuliers justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau public et collectif. Ces sources alternatives doivent tenir compte de l'état quantitatif et chimique de la nappe phréatique concernée et les besoins liés à la défense incendie doivent être couverts.

> Eaux usées :
  - Les constructions générant des eaux usées devront les rejeter dans le réseau collectif d'assainissement.
  - En cas d'absence dudit réseau, des filières d'assainissement non collectif doivent être mise en œuvre en respectant l'aptitude des sols de la commune, la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

> Réseaux secs :
  - Dans les zones urbaines et à urbaniser, toutes les parcelles doivent être raccordables au réseau d'électrification et de télécommunication.
  - En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.

DC5 - Desserte des constructions

> Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Dans ce cas une convention répondant à l'article n° 682 du Code Civil sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

> Les conditions permettant une bonne collecte des déchets par les services compétents en la matière doivent être assurées.

> En application de l'article L.151-39 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage automobile et piétonnier en site propre, avec les voiries existantes et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

> Les opérations d'ensemble devront prévoir un coefficient de biotope de 40% afin de garantir la présence d'espaces en pleine terre et/ou espaces collectifs d'un seul tenant végétalisés.

> Les besoins en stationnement des opérations d'ensemble seront assurés au sein de l'opération.

> Les opérations d'ensemble prévoiront la réalisation d'abris pour les containers. Ces abris seront intégrés à l'opération et au paysage environnant.

> Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile en respectant les prescriptions du « Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie ». Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

> En cas de travaux portant sur la construction d'un établissement recevant du public, les conditions fixées à l'article R.431-30 du Code de l'Urbanisme en matière d'accessibilité doivent être respectées.

> L'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire communal :

R.111-5 : *« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

DC6 - Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste

> Règlementation relative à la reconstruction des ruines : le présent règlement autorise la restauration d'une construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de cette construction. Les articles L.111-23 et L.111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
> Règlementation relative aux démolitions : Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

DC7 - Règlementation relative aux emplacements réservés

> Les constructions pérennes sont interdites sur les terrains bâtis, ou non, où un emplacement réservé a été défini par le Plan Local d'Urbanisme.
> Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

DC8 - Installations liées à la production d'énergie renouvelable sur les constructions

> Les installations liées à la production d'énergie renouvelable sur le territoire sont autorisées dans les parcelles et sur les toitures des constructions à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du territoire et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les parcelles et constructions voisines, conformément à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.
> Les installations liées à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à la réglementation des hauteurs prescrites pour les constructions de chaque zone. Cette dérogation est valable pour l'ensemble des zones du territoire.

DC9 - Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

DC10 - Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

> Qu'ils sont liés ou nécessaires aux destinations et sous-destinations autorisées,
> Ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et nuisances,
> Ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou l'unité foncière pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

DC11 - Lecture des règles par rapport aux constructions et aménagements relatifs aux équipements publics ou aux projets d'intérêt général

La réalisation ou l'adaptation d'équipements publics ou de projets d'intérêt général pourront déroger aux règles mentionnées dans leur zone, le cas échant leur secteur, dès lors que les conditions d'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère sont respectées.

Article 5 : Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine

DC12 - Changement de destination

Tous les bâtiments identifiés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination. Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables pour les éventuels projets liés à ces bâtiments. Des fiches propres à chaque bâtiment sont présentées dans le rapport de présentation du PLU.

L.151-11 : *« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

DC13 - Sentier de randonnée à conserver ou à créer

Conformément à l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier des sentiers de randonnée à conserver, à modifier ou à créer. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité. Ces sentiers de randonnées figurent sur le règlement graphique du PLU.

L 151-38 : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public […].* »

DC14 – Elément de patrimoine et du paysage

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti caractéristique du paysage du Piale et hérités de l'activité agricole ne doit pas être détruit, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Quand ils le nécessitent, ils doivent faire l'objet d'une restauration et d'une mise en valeur. Le patrimoine dont il est fait référence dans ce présent article concerne les réseaux de murs de pierre sèche, les tramizzis, les rivilins et les barracones. Le long des voies et en limites séparatives, si un mur en pierre est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

L 151-19 : « Le *règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

DC15 – Espaces Stratégiques Agricoles

Au titre de l'article L.122-10, les espaces stratégiques agricoles ont été identifiés dans le règlement graphique afin d'assurer la préservation de ces espaces et le maintien de l'activité agricole. Ainsi, à l'exception des constructions agricoles nécessaires au maintien ou au développement d'une l'activité agricole, aucune construction n'est autorisée dans ces espaces.

L 122-10 : *« Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. »*

DC16 - Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Conformément à l'article R.151-34 alinéa n°2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut identifier des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, correspondant aux carrières sur le territoire.

Sur ces espaces, l'activité de carrière est permise et comme il est cité dans l'article « les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles est autorisées ».

R.151-34 : *« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. »

DC17 – Espaces Proches du Rivage

Dans les espaces proches du rivage, au titre de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, l'urbanisation ne peut être autorisée seulement si le bâti nécessite une proximité immédiate avec l'eau.

Les extensions sont autorisées mais limitées. Pour les constructions existantes, le présent règlement prévoit une extension maximale de 30% dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.
Par délibération motivée, peuvent être autorisés : les aménagements légers et les constructions non permanentes destinées à l'accueil du public.

L 121-13 : *« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article. »

DC18 – Les plages et leur catégorisation

Dans la zone Npl, les plages sont identifiées par une information surfacique, au titre de l'article L.121-28 du code de l'urbanisme, car elles font l'objet de périmètre de concession. Le PADDUC et Le PADDUC définissent leur catégorisation afin de préciser les aménagements possibles en fonction du type de plage : plage naturelle, plage naturelle fréquentée, plage semi-urbaine, plage urbaine.

L 121-28 : *« Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant le 5 janvier 1986, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. »*

DC19 - Aménagement et construction dans le périmètre d'un monument historique

Conformément à l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme, tout projet, nécessitant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, situé dans les abords des monuments historiques est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

R 425-1 : « *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du Code du Patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L.632-2-1 du Code du Patrimoine.* »

DC20 - Eléments de la trame verte et bleue

Comme le permet le Code de l'Urbanisme et précisément en application de l'article L 151-23, des espaces naturels au sein des zones de projets, couvertes par des OAP, ont été identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt écologique. Ces éléments sont assortis des prescriptions réglementaires suivantes :
Espaces verts à protéger : ces éléments doivent être maintenus en l'état mais ils peuvent faire l'objet de mesures de gestion et d'entretien. Seuls des motifs d'intérêt général peuvent engendrer leur modification ou suppression. En cas de modification, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement.

L 151-23 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

II. Dispositions règlementaires des différentes zones

LES ZONES URBAINES

- Zones urbaine – Agglomération (UA1, UA2, UA3, UA4, UA5)
- Zone urbaine - Résidentielle (UB)
- Zone urbaine – Hameau (UC)
- Zones urbaine – Équipements (UE)
- Zones urbaine – Activités (UX)
- Zone urbaine -Mixte (UM)
- Zones urbaine – Loisirs (UL)

ZONE URBAINE - AGGLOMERATION (UA)

La zone urbaine de l'agglomération de Bonifacio correspond à la forme urbaine « agglomération » au titre de la Loi littoral applicable sur le territoire. Elle se caractérise notamment par sa mixité fonctionnelle. Cette zone se compose de cinq secteurs :

- UA1 : correspondant à la Haute-Ville,
- UA2 : correspondant à la Marine,
- UA3 : correspondant à l'Arrière-port,
- UA4 : correspondant à l'Arrière-port résidentiel,
- UA5 : correspondant à l'extension de la vieille ville, à caractère résidentiel.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		UA5	UA1, UA2, UA3, UA4
	Exploitation forestière			UA1, UA2, UA3, UA4, UA5
■ Habitation	Logement	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Hébergement	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Restauration		UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	
	Commerce de gros		UA3, UA4	UA1, UA2, UA5
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	
	Hôtels		UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	
	Autres hébergements touristiques		UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	
	Cinéma	UA1, UA2, UA3, UA4		UA5
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UA1, UA2, UA3, UA4		UA5
	Salles d'art et de spectacles	UA1, UA2, UA3, UA4		UA5
	Equipements sportifs	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Autres équipements recevant du public	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UA1, UA2, UA3, UA4, UA5
	Entrepôt	UA2, UA3, UA4		UA1, UA5
	Bureau	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Centre de congrès et d'exposition	UA1, UA2, UA3, UA4		UA5

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les sous-destinations « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtel » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées à condition :
> - de prévoir des logements dédiés pour le personnel saisonnier,
> - de ne pas créer de nuisance pour les habitations voisines.

> La sous-destination « commerce de gros » est autorisée en UA3 et UA4 uniquement dans du bâti existant.

> La sous-destination « exploitation agricole » est autorisée en UA5 sous condition de ne pas engendrer de nuisance pour les constructions avoisinantes. Une distance de 50 mètres être le bâtiment agricole et les habitations les plus proches devra également être observée.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► **Mixité fonctionnelle**

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► **Mixité sociale**

- Mixité sociale requise dans les nouvelles opérations à vocation de logements créant plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus : une production de 25% de logements sociaux et logements intermédiaires est attendue
- Mixité sociale autorisée et encouragée dans toutes les autres opérations à vocation de logements

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Volumétrie**

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

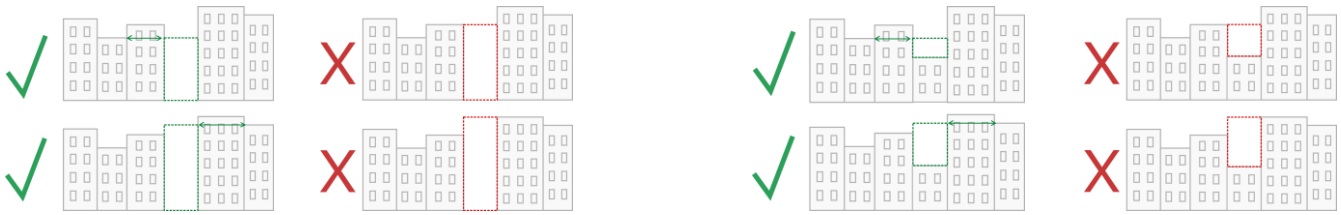
Dans les secteurs UA1 et UA2, les balcons et saillies sont interdits pour les façades donnant sur rue. Seules les canalisations d'eau pluviale sont autorisées. Elles sont verticales et disposées à droite et à gauche de chaque maison, dans le prolongement du mur séparatif.

Hauteur des constructions principales

Dans la zone UA1 :

Dans le cadre d'une nouvelle construction ou d'une surélévation, la hauteur maximale dépend des constructions contiguës (cf. schéma ci-dessous). La construction ne devra pas avoir une hauteur égale à la construction voisine, cela afin de garder une composition étagée de la trame bâtie.

Nouvelle construction ***Surélévation***



Lorsque la construction est isolée et ne comprend pas de construction mitoyenne, sa hauteur maximale (H) est égale à la moyenne des 2 constructions voisines les plus proches ((H2+H3) /2).

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une réhabilitation d'une construction existante, les volumes existants doivent être conservés.

Dans la zone UA2 :

Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'une surélévation où d'une rénovation, la hauteur maximale devra être de R+3, à condition d'avoir une hauteur différente de celle des constructions attenantes afin de garder une composition étagée de la trame bâtie.

La création d'ouvertures latérales sur les constructions est interdite afin de permettre aux constructions voisines d'être surélevées.

Dans la zone UA3 :

La hauteur maximale des constructions autorisées est R+2.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension sans surélévation dans l'harmonie des hauteurs existantes dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Hauteur des constructions secondaires

Extensions (hors surélévation) : la hauteur maximale est égale à la construction principale

Annexe : La hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout de toiture

Dans la zone UA4 :

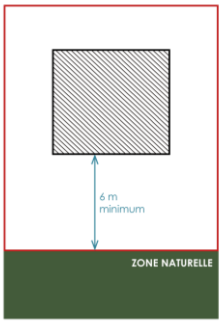
La hauteur maximale des constructions autorisées est R+5.

Dans la zone UA5 :

La hauteur maximale des constructions autorisées est R+1.

Pour les équipements publics :

Les équipements publics peuvent déroger aux règles de hauteur.



► Implantation

Lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.

Implantation des constructions principales :

Dans le secteur UA1 et UA2 :

La construction est implantée à l'alignement de l'emprise publique sauf en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées ou pour les saillies ponctuelles en façade telles que des débords de toiture, des corniches et autres éléments de modénature.

Le sens de faitage devra être parallèle ou perpendiculaire à au moins une des voies publiques adjacentes à la parcelle.

Dans le secteur UA3 :

Tout ou partie de la construction devra être implantée dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à la voie publique.

Implantation des constructions secondaires

Non réglementé.

► Cas partiluliers

Pour tous les secteurs de la zone UA :

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure intégration possible dans le site.

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les extensions autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Traitement des menuiseries

Dans les secteurs UA1et UA2 :

Les menuiseries devront être réalisées avec des volets de bois, pleins ou persiennes, à battant. Elles devront s'inscrire dans le nuancier de couleur ci-dessous :

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES POUR LES MENUISERIES

Dans les secteurs UA3 et UA4 :

Les menuiseries devront être réalisées en bois ou en aluminium.

► Clôtures

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Autres clôtures autorisées dans la zone

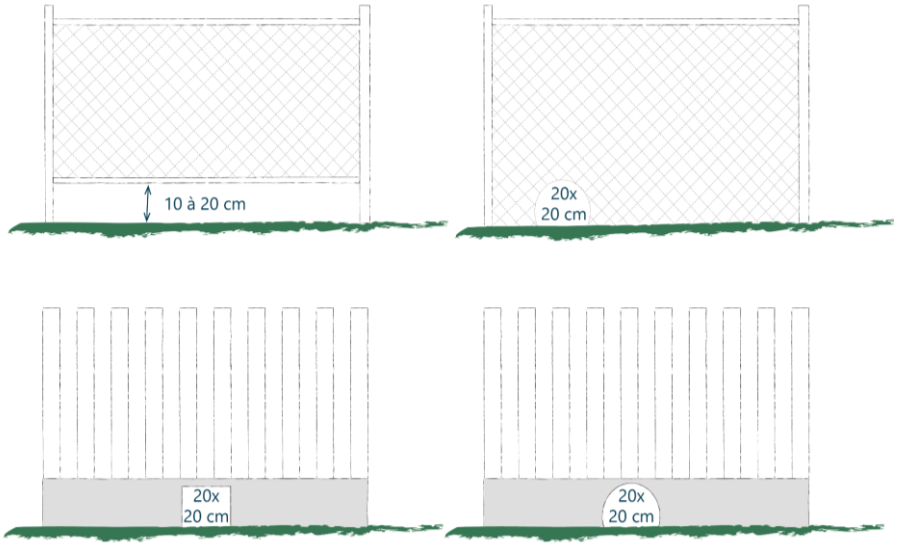
> Le long des voies : mur maçonné en enduit ou mur aspect pierre sèche.

> En limite séparative, soit :

- mur maçonné en enduit,
- mur aspect pierre sèche,
- système ajouré (en bois de préférence)

> Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles pourront être doublée d'une haie végétale (cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées).

> Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

► Toitures

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- Des massifs boisés ;
- Des spécimens de qualité, notamment des oliviers.

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.
Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Prévoir deux places de stationnement au minimum par logement sur la parcelle ou l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.
Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.
Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE URBAINE RÉSIDENTIELLE (UB)

La zone urbaine résidentielle (UB) correspond aux zones urbaines liées principalement à l'habitat sur la zone du plateau.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UB
	Exploitation forestière			UB
■ Habitation	Logement	UB		
	Hébergement	UB		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UB		
	Restauration		UB	
	Commerce de gros			UB
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UB	
	Hôtels		UB	
	Autres hébergements touristiques		UB	
	Cinéma			UB
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UB		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UB		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UB
	Salles d'art et de spectacles			UB
	Equipements sportifs			UB
	Autres équipements recevant du public	UB		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UB
	Entrepôt			UB
	Bureau	UB		
	Centre de congrès et d'exposition			UB

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les sous-destinations « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtel » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées à condition que pour toute nouvelle activité soit prévu la création de logement pour le personnel saisonnier.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► **Mixité fonctionnelle**

■ Possibilité de mixité de destination pour une même construction

■ Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► **Mixité sociale**

■ Mixité sociale requise dans les nouvelles opérations à vocation de logements créant plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus : une production de 25% de logements sociaux et logements intermédiaires est attendue

■ Mixité sociale autorisée et encouragée dans toutes les autres opérations à vocation de logements

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement. Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

Hauteur des constructions principales

Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'une surélévation où d'une rénovation, la hauteur maximale devra être de R+1 (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article DC3).

Hauteur des constructions secondaires

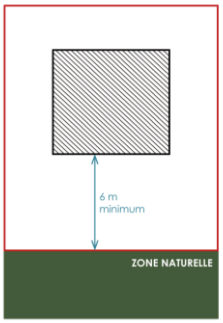
Extension : la hauteur maximale est égale à la construction principale

Annexe : La hauteur maximale est de 3,50 mètres à l'égout de toiture

Surface des constructions secondaires

Annexe : des constructions annexes tels que des garages ou remises peuvent être édifiées en accompagnement dès lors que leur destination est directement liée à la construction principale et que leur surface cumulée, sur l'ensemble du terrain, est inférieure ou égale à 50 m², à l'exception des piscines qui pourront avoir une surface maximale de 80 m². Ces dernières ne rentrent pas dans la surface cumulée de 50 m².

► Implantation



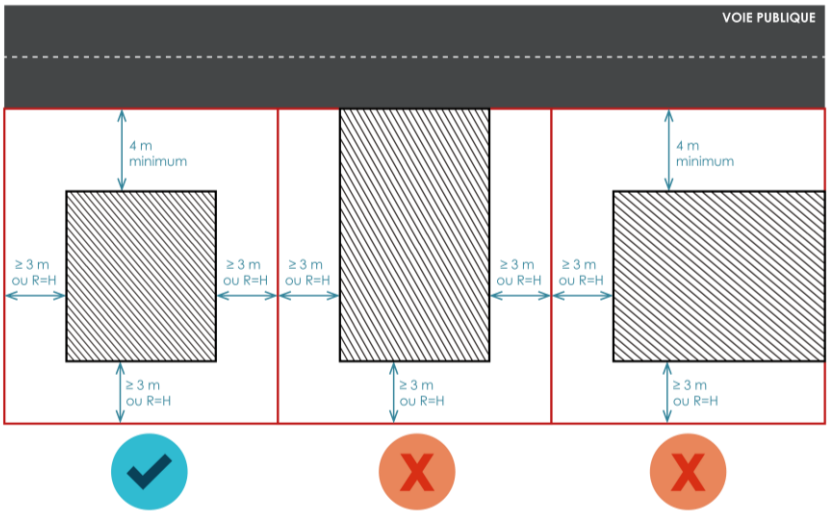
Lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.

Implantation des constructions principales

● Implantation par rapport à l'emprise publique : à au moins 4 mètres de l'emprise publique

● Implantation en limite séparative : R (retrait)= H (hauteur) avec un minimum de 3 mètres de retrait (sauf en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées)

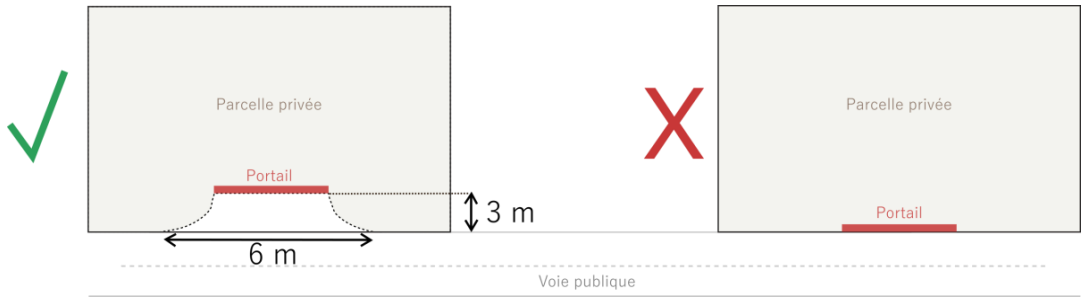
● Implantation des constructions entre elles (hors annexes) :
Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. L'implantation des nouvelles constructions par rapport à celle existante est libre.



Implantation des constructions secondaires

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de minimum 3 mètres.

L'implantation d'un portail devra se faire à l'intérieur de la parcelle afin de faciliter l'entrée et la sortie des véhicules sur la voie publique. L'implantation d'un portail devra observer un recul de 3 mètres minimum avec l'emprise de la voie publique et une largeur de 6 mètres (cf. schéma ci-après).



► Cas particuliers

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

● Pour les murs des façades, il convient d'utiliser des maçonneries soit d'aspect pierre apparente, soit d'aspect enduites. Les constructions en bois sont également autorisées. Elles ne sont pas soumises à la palette de couleurs autorisées et devront avoir un aspect bois naturel.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Plateau

● L'entretien et la réfection des constructions anciennes doivent respecter leur aspect d'origine.

► Menuiseries

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Plateau

► Clôtures

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Autres clôtures autorisées dans la zone

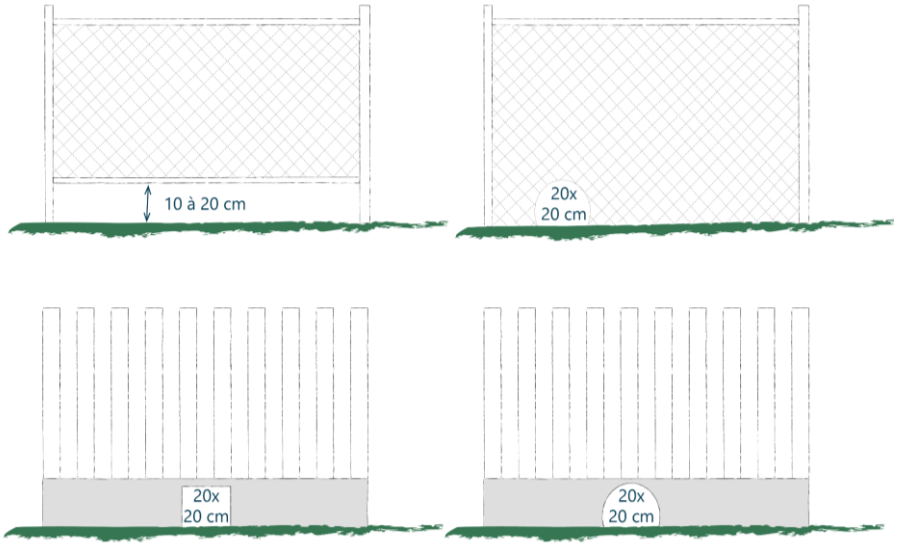
> Le long des voies : mur maçonné en enduit ou mur aspect pierre sèche.

> En limite séparative, soit :

- Mur maçonné en enduit,
- Mur aspect pierre sèche,
- Système ajouré (en bois de préférence)

> Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles pourront être doublée d'une haie végétale (cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées).

> Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

► Toitures

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- Des massifs boisés ;
- Des spécimens de qualité, notamment des oliviers.

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.
Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Prévoir deux places de stationnement au minimum par logement sur la parcelle ou l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.
Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.
Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE URBAINE - HAMEAU (UC)

La zone urbaine UC correspond aux hameaux historiques de la montagne bonifacienne.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UC
	Exploitation forestière			UC
■ Habitation	Logement	UC		
	Hébergement	UC		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UC		
	Restauration		UC	
	Commerce de gros			UC
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UC	
	Hôtels		UC	
	Autres hébergements touristiques		UC	
	Cinéma			UC
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UC		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UC		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UC		
	Salles d'art et de spectacles	UC		
	Equipements sportifs	UC		
	Autres équipements recevant du public	UC		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UC
	Entrepôt			UC
	Bureau	UC		
	Centre de congrès et d'exposition			UC

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destination « autres hébergements touristiques » est autorisée uniquement par voie de changement de destination d'une construction existante.

> Les sous-destinations « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hôtel » sont autorisées à condition que pour toute nouvelle activité soit prévu la création de logement pour le personnel saisonnier.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

Non règlementé.

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

La conception et la volumétrie des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.
Les constructions doivent être d'un volume simple, à dominante verticale.
Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

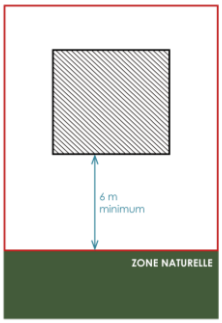
Hauteur des constructions principales
Les constructions correspondant à la sous-destination « entrepôt » et « artisanat et commerce de détail » auront une hauteur maximale équivalente à du R+2.
Les autres constructions de la zone auront une hauteur maximale équivalente à du R+2.

Hauteur des constructions secondaires
Extensions : la hauteur maximale est égale à la construction principale
Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles dans leur volumétrie.
Annexe : La hauteur maximale est de 3,50 mètres à l'égout de toiture

Surface des constructions secondaires
Des constructions annexes tels que des garages ou remises peuvent être édifiées en accompagnement dès lors que leur destination est directement liée à la construction principale et que leur surface cumulée, sur l'ensemble du terrain, est inférieure ou égale à 50 m², à l'exception des piscines qui pourront avoir une surface maximale de 80 m². Ces dernières ne rentrent pas dans la surface cumulée de 50 m²).

► Implantation

Lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.

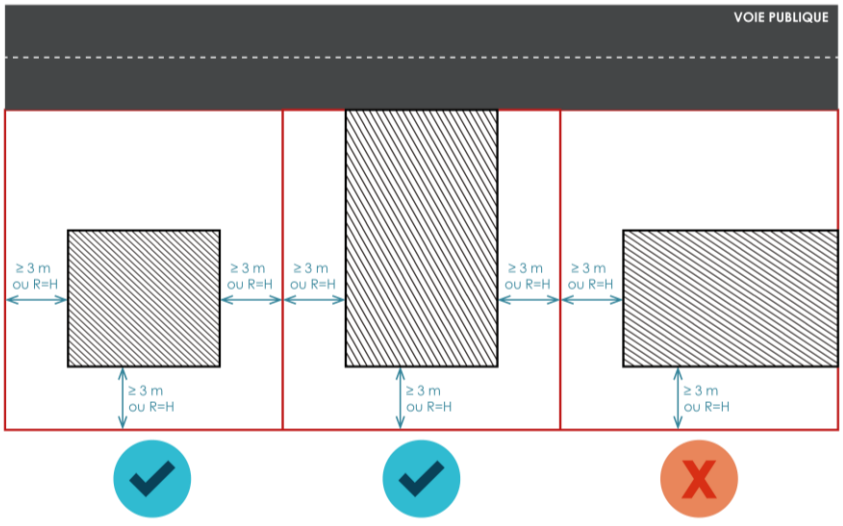


Implantation des constructions principales

● Implantation par rapport à l'emprise publique : non réglementé.

● Implantation en limite séparative :
Les constructions devront être implantés avec un retrait équivalant à la hauteur de la construction R(retrait)=H (hauteur) mais avec un minimum de 3 mètres de retrait (sauf en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées).

● Implantation des constructions entre elles (hors annexes) :
Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. L'implantation des nouvelles constructions par rapport à celle existante est libre.



Implantation des constructions secondaires

Les extensions et/ou annexes respecteront les dispositions fixées pour les constructions principales.

► Cas particuliers

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

● Pour les murs des façades, il convient d'utiliser des maçonneries soit d'aspect pierre apparente, soit d'aspect enduites.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Hameaux

En cas de mur d'aspect pierre apparente, il faudra respecter les prescriptions suivantes :

- N'utiliser que le granit local, de coloration brune, rouille, ou dorée — à l'exclusion des granits gris ;
- Les joints sont fins, rejointoyés à fleur avec mortier d'une coloration identique à celle de la pierre ;

● Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles par le choix des matériaux employés.

● Lorsque des balcons sont prévus, ils doivent rester peu nombreux, étroits et de facture légère afin de ne pas alourdir et encombrer les façades. Les ouvrages en saillie autres que les balcons sont interdits. Les stores et les pergolas sont autorisés dès lors qu'ils ne viennent pas dénaturer le paysage environnant.

► Ouvertures et menuiseries

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Hameaux

● Les ouvertures doivent conserver les proportions traditionnelles dans lesquelles la hauteur est nettement supérieure à la largeur.

● Les fermetures, lorsqu'elles existent, doivent être réalisées avec des volets de bois, pleins ou persiennes, à battant.

► Clôtures et portails

Les clôtures et les portails, par leur hauteur et leur aspect, doivent demeurer discrets pour ne pas nuire à la perception des paysages. Elles ne devront pas excéder 1,40 mètre de hauteur.

A ce titre, les clôtures végétales composées d'essences locales ou les clôtures conservant une transparence sont à privilégier (cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées).

Dès lors que des murs de pierre existent, ils doivent être restaurés et mis en valeur, notamment comme éléments de clôture.

La conception des clôtures doit intégrer les emplacements nécessaires aux compteurs, boîtes aux lettres, etc.

Les portails devront être implanté sur la parcelle privée afin de ne pas gêner la circulation sur le domaine public. Ils doivent être en bois, traités de façon à conserver sa couleur naturelle ou en fer forgé. Les portails métalliques sont interdits.

Aucune clôture ne doit être implantée, à l'exception des murs en pierre existants qui seront à préserver lorsqu'ils existent.

► Toitures

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%. Ces dernières doivent comprendre deux pans uniquement. Pour toutes nouvelles constructions, les toitures terrasses et les toitures quatre pans sont interdits.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.
Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction à usage habitation ou hébergement, prévoir deux places de stationnement au minimum par logement sur la parcelle ou l'unité foncière.

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière. Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE URBAINE EQUIPÉE (UE)

La zone urbaine équipée (UE) correspond aux zones d'équipements publics et d'intérêts collectifs existants.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UE
	Exploitation forestière			UE
■ Habitation	Logement		UE	UE
	Hébergement	UE		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			UE
	Restauration			UE
	Commerce de gros			UE
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UE
	Hôtels			UE
	Autres hébergements touristiques			UE
	Cinéma			UE
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UE		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UE		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE		
	Salles d'art et de spectacles	UE		
	Equipements sportifs	UE		
	Autres équipements recevant du public	UE		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UE
	Entrepôt			UE
	Bureau			UE
	Centre de congrès et d'exposition			UE

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

La destination « logement » n'est autorisée que dans le cadre de logement de fonction pour loger le personnel d'un équipement existant.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► **Mixité fonctionnelle**

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► **Mixité sociale**

Non règlementé.

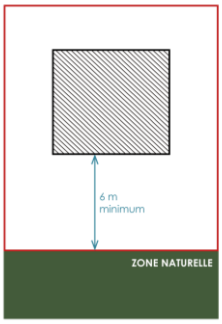
PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Volumétrie**

La hauteur des constructions autorisée dans la zone n'est pas règlementée.

► Implantation



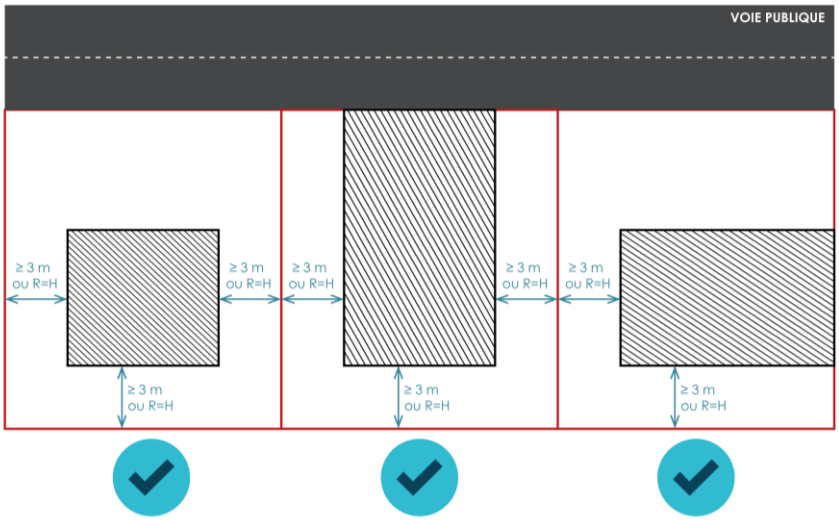
Lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.

Implantation des constructions principales

L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux voies est libre.

L'implantation à l'alignement des limites séparatives (côté et fond de parcelle) est autorisée à condition qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas d'une implantation en retrait, souhaitée ou imposée, un recul minimal de 3 mètres devra être observé.



Implantation des constructions secondaires

Les extensions et/ou annexes respecteront les dispositions fixées pour les constructions principales.

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone. Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

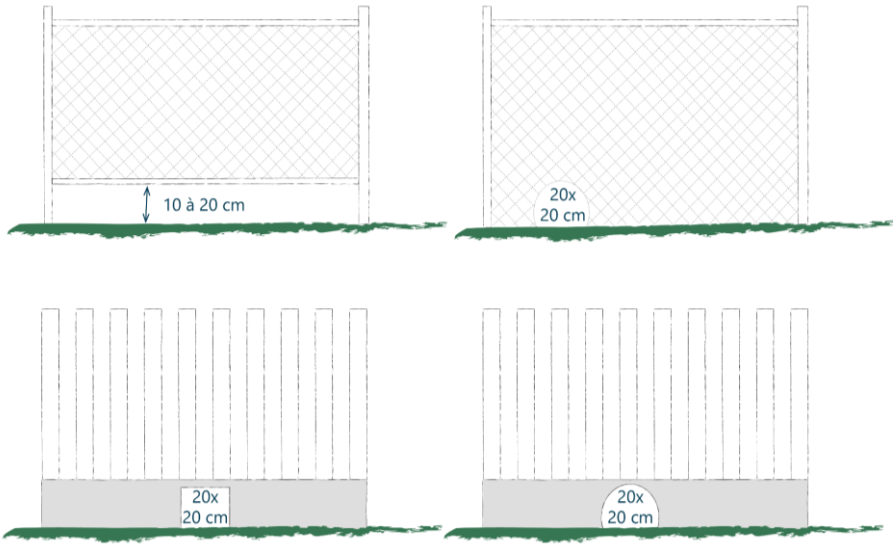
Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale et/ou d'un mur bahut à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre, sauf en cas de nécessité lié à la sécurité du matériel ;
- D'une haie végétale ;
- D'un mur aspect pierre sèche d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- D'un mur maçonné en enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Toitures

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%.

Hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
D'une manière générale, 20% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être perméable.

Exemples de revêtements perméables et carrossables

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE URBAINE - ACTIVITÉS (UX)

La zone urbaine UX correspond aux zones d'activités commerciales au sein de l'agglomération bonifacienne.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UX
	Exploitation forestière			UX
■ Habitation	Logement		UX	
	Hébergement		UX	
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UX		
	Restauration	UX		
	Commerce de gros	UX		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UX		
	Hôtels			UX
	Autres hébergements touristiques			UX
	Cinéma	UX		
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UX		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UX		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UX		
	Salles d'art et de spectacles			UX
	Equipements sportifs	UX		
	Autres équipements recevant du public	UX		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UX
	Entrepôt	UX		
	Bureau	UX		
	Centre de congrès et d'exposition			UX

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les sous-destination « logement » et « hébergements » sont autorisés à condition, soit :

- Qu'il s'agisse de logements de fonction destinés au gardiennage des installations ou activités dans la zone,
- Qu'ils soient intégrés au bâtiment principal,
- Qu'ils ne soient pas en rez-de-chaussée.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► **Mixité fonctionnelle**

■ Possibilité de mixité de destination pour une même construction

■ Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► **Mixité sociale**

Non règlementé.

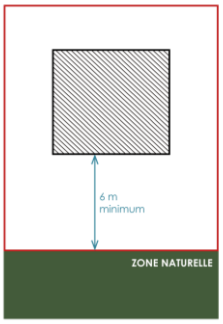
PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les constructions auront une hauteur maximale de 13 mètres à la sablière ou au sommet de l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.
Les équipements publics peuvent déroger aux règles de hauteur.

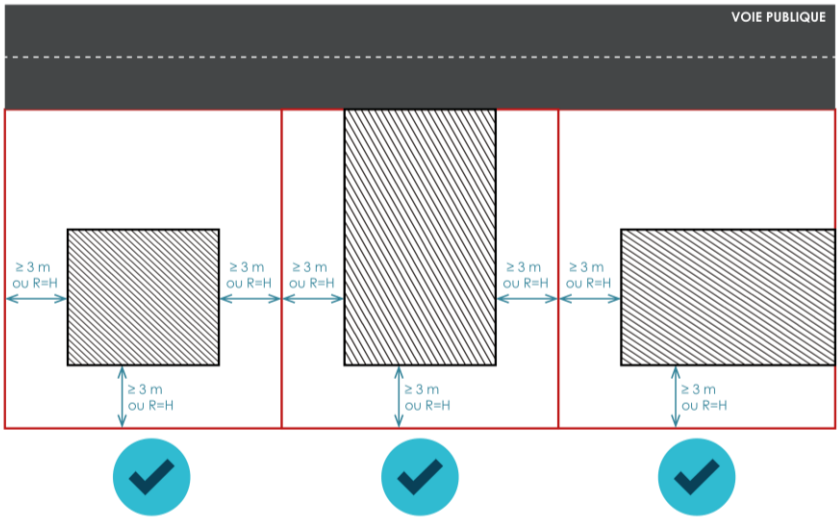


► Implantation

Lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.

Implantation des constructions principales

L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux voies est libre.
L'implantation à l'alignement des limites séparatives (côté et fond de parcelle) est autorisée à condition qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.
Dans le cas d'une implantation en retrait, souhaitée ou imposée, un recul minimal de 3 mètres devra être observé.



Implantation des constructions secondaires

Les extensions et/ou annexes respecteront les dispositions fixées pour les constructions principales.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone. Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale et/ou d'un mur bahut à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre, sauf en cas de nécessité lié à la sécurité du matériel.
- D'une haie végétale.

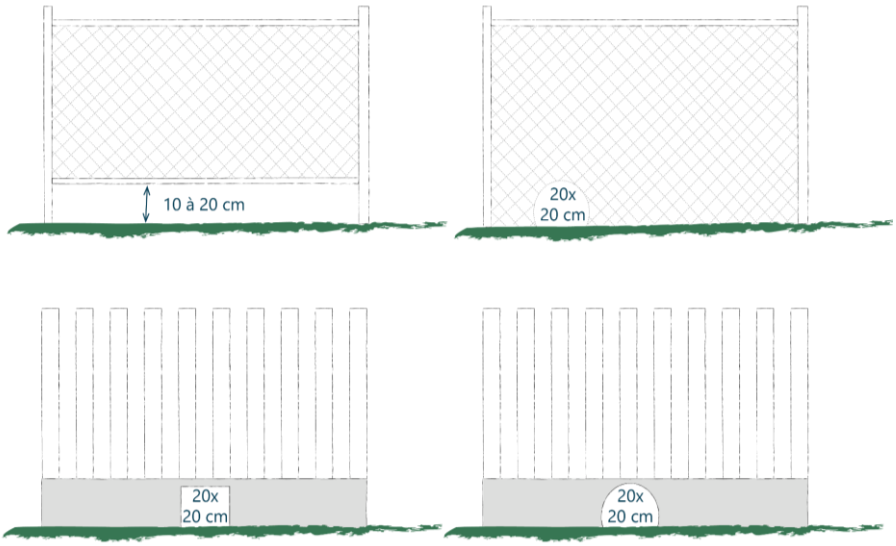
cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les systèmes ajourés mentionnés ci-avant pourront avoir un aspect similaire aux illustrations suivantes :

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Toitures

Hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.
Les toitures plates végétalisées et toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, lors de la réalisation d'une toiture terrasse, les volumes techniques (tels que les blocs climatiseurs), hors panneaux photovoltaïques, sont interdits.
Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux ou plantées pour une meilleure intégration.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
D'une manière générale, 20% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être perméabilisé.

Exemples de revêtements perméables et carrossables

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE URBAINE - MIXTE (UM)

La zone urbaine UM correspond à la zone mixte (activité économique et équipement) située dans le village de Musella.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UM
	Exploitation forestière			UM
■ Habitation	Logement		UM	
	Hébergement			UM
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UM		
	Restauration	UM		
	Commerce de gros	UM		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UM		
	Hôtels			UM
	Autres hébergements touristiques			UM
	Cinéma	UM		
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UM		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UM		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UM		
	Salles d'art et de spectacles	UM		
	Equipements sportifs	UM		
	Autres équipements recevant du public	UM		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UM		
	Entrepôt	UM		
	Bureau	UM		
	Centre de congrès et d'exposition	UM		

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

La sous-destination « logement » est autorisée uniquement dans la cadre de logement pour du gardiennage et dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► **Mixité fonctionnelle**

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► **Mixité sociale**

Non règlementé.

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

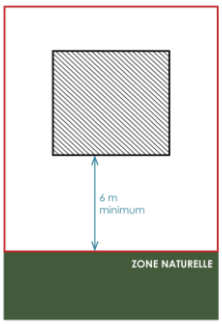
ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Volumétrie**

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètres à la sablière ou au sommet de l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles de hauteur.



► Implantation

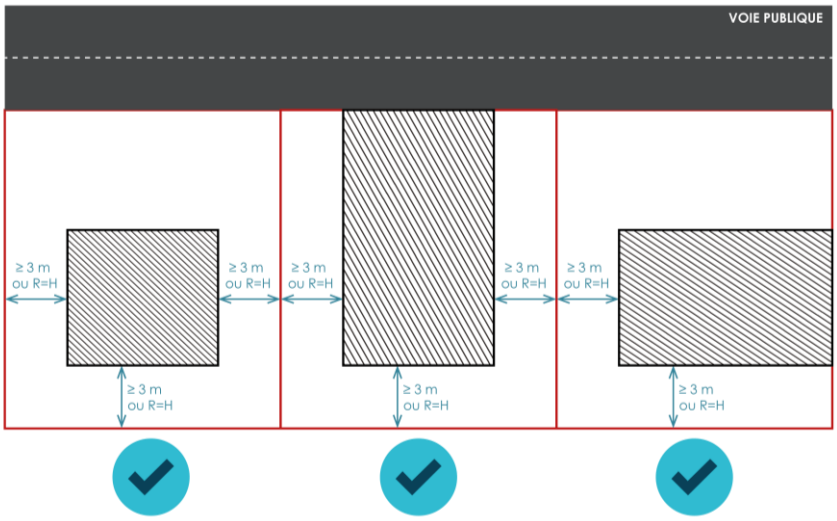
Lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.

Implantation des constructions principales

L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux voies est libre.

L'implantation à l'alignement des limites séparatives (côté et fond de parcelle) est autorisée à condition qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas d'une implantation en retrait, souhaitée ou imposée, un recul minimal de 3 mètres devra être observé.



Implantation des constructions secondaires

Les extensions et/ou annexes respecteront les dispositions fixées pour les constructions principales.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone. Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

Les clôtures pourront être constituées soit :

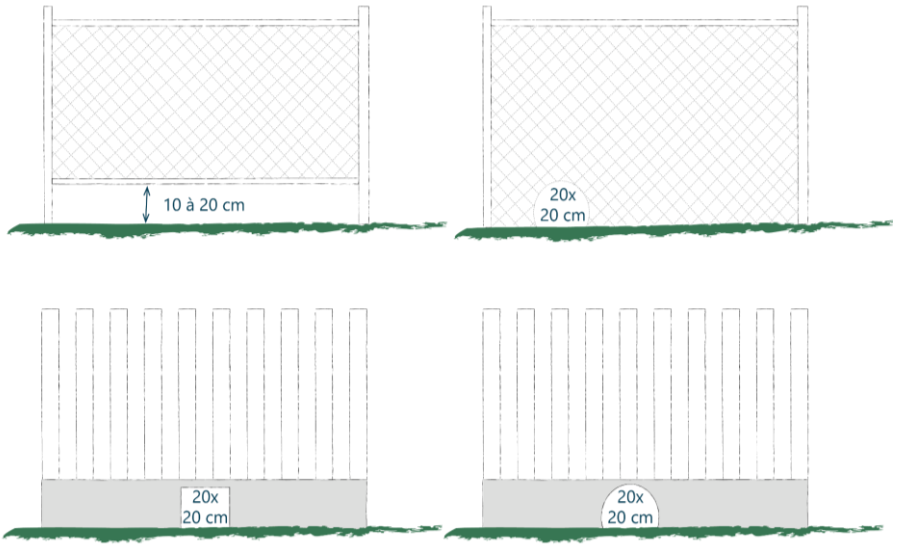
- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale et/ou d'un mur bahut à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre, sauf en cas de nécessité lié à la sécurité du matériel.
- D'une haie végétale.

cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les systèmes ajourés mentionnés ci-avant pourront avoir un aspect similaire aux illustrations suivantes :

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Toitures

Hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.
Les toitures plates végétalisées et toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, lors de la réalisation d'une toiture terrasse, les volumes techniques (tels que les blocs climatiseurs), hors panneaux photovoltaïques, sont interdits.
Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux ou plantées pour une meilleure intégration.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
D'une manière générale, 20% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être perméabilisé.

Exemples de revêtements perméables et carrossables

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE URBAINE DE LOISIRS ET TOURISME (UL)

La zone urbaine – loisirs et tourisme (UL) correspond aux secteurs d'hébergements touristiques (camping, résidences de tourisme...) au sein de la trame urbaine.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UL
	Exploitation forestière			UL
■ Habitation	Logement		UL	
	Hébergement		UL	
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		UL	
	Restauration		UL	
	Commerce de gros			UL
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UL	
	Hôtels		UL	
	Autres hébergements touristiques		UL	
	Cinéma			UL
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UL		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UL		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UL
	Salles d'art et de spectacles	UL		
	Equipements sportifs	UL		
	Autres équipements recevant du public	UL		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UL
	Entrepôt			UL
	Bureau			UL
	Centre de congrès et d'exposition	UL		

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les constructions à vocation de logement sont exclusivement liées à des fonctions de gardiennage.

> Les constructions à vocation d'hébergement sont exclusivement liées aux logements saisonniers.

> Les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtel » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées à condition que pour toute nouvelle activité soit prévu la création de logement pour le personnel saisonnier.

> Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » sont autorisées dans le cadre d'un complément d'une activité touristique existante telle que la présence d'une épicerie au sein d'un camping.

> L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UL ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou pour tout autre activité existante.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

■ Possibilité de mixité de destination pour une même construction

■ Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

Non réglementé.

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

La conception et la volumétrie des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement. Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

Hauteur des constructions principales

Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'une surélévation où d'une rénovation, la hauteur maximale devra être de R+1 (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article n°4, adaptation des constructions au terrain naturel et hauteur de construction).

La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit, ne peut excéder :

- 3,50 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée (R) ;
- 7 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

Hauteur des constructions secondaires

Extension : la hauteur maximale est égale à la construction principale

Annexe : La hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout de toiture

Surface des constructions secondaires

Des constructions annexes sont autorisées dès lors que leur destination est directement liée à l'activité touristique. La surface cumulée de l'ensemble des annexes est au plus égale à 70 m², hors piscines. Ces dernières ne rentrent pas dans la surface cumulée et pourront avoir une surface maximale de 80 m².

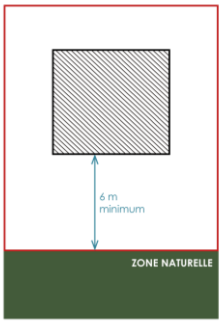
Une dérogation pour la surface cumulée des annexes maximale de 70 m² est possible dès lors que le bâti nécessite des aménagements liés à des obligations sanitaires ou liées à la sécurité.

Pour les équipements publics :

Les équipements publics peuvent déroger aux règles de hauteur.

► Implantation

Lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle ou naturelle protégée, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.



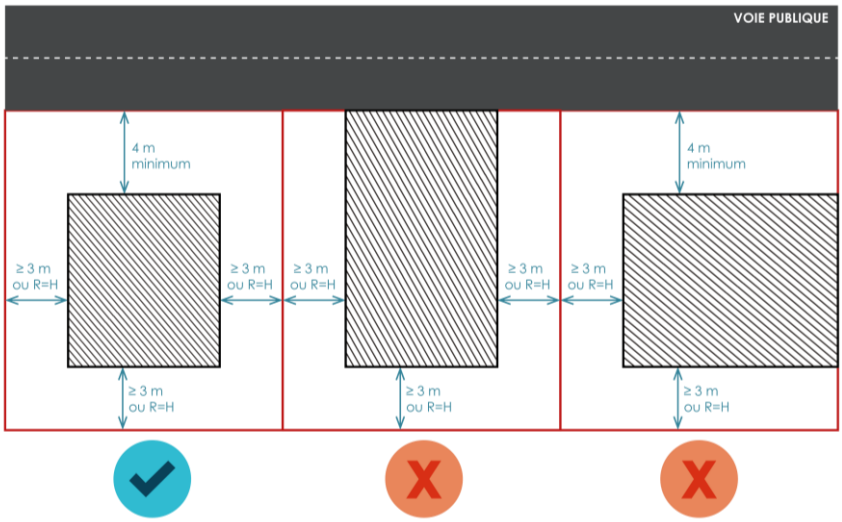
Implantation des constructions principales

● Implantation par rapport à l'emprise publique : à au moins 4 mètres de l'emprise publique

● Implantation en limite séparative : R (retrait)=H (hauteur) avec un minimum de 3 mètres de retrait (sauf en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées)

● Implantation des constructions entre elles (hors annexes) :

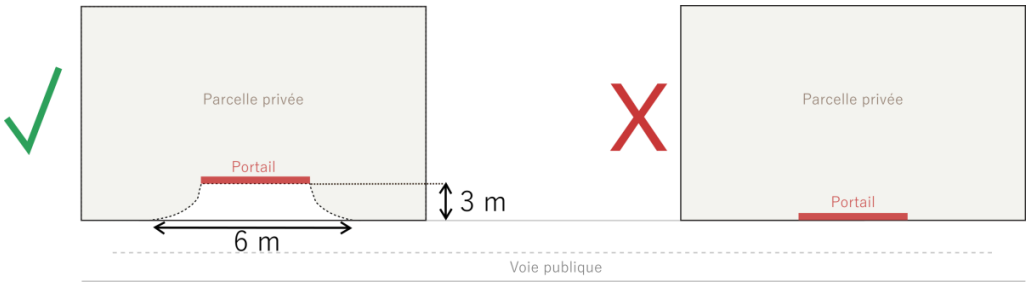
Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. L'implantation des nouvelles constructions par rapport à celle existante est libre.



Implantation des constructions secondaires

Les extensions et/ou annexes respecteront les dispositions fixées pour les constructions principales.

L'implantation d'un portail devra se faire à l'intérieur de la parcelle afin de faciliter l'entrée et la sortie des véhicules sur la voie publique. L'implantation d'un portail devra observer un recul de 3 mètres minimum avec l'emprise de la voie publique et une largeur de 6 mètres (cf. schéma ci-après).



► Cas particuliers

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Dispositions relatives aux constructions existantes : l'entretien et la réfection des constructions anciennes doivent respecter leur aspect d'origine. Les travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation de constructions plus récentes doivent s'assurer, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, de leur insertion dans le site naturel dans lequel ils s'insèrent. D'une manière générale, tout aménagement réalisé doit mettre en valeur ou embellir la construction initiale.
Dispositions relatives aux nouvelles constructions : l'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de la situation du projet dans son environnement, de manière à ce que la construction, ouvrage ou aménagement soit le moins visible possible dans le paysage et conserve une dominante naturelle du site. Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions, ouvrages et aménagement au site et au paysage. A ce titre, l'emploi de granit sur le plateau calcaire et de calcaire sur les parties granitiques est interdit.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Site touristique

Les constructions en bois devront avoir un aspect bois naturel.

► Menuiseries

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Site touristique

Dispositions relatives aux nouvelles constructions secondaires : les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

Cas particulier pour terrain en pente : les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, il est autorisé d'implanter soit :

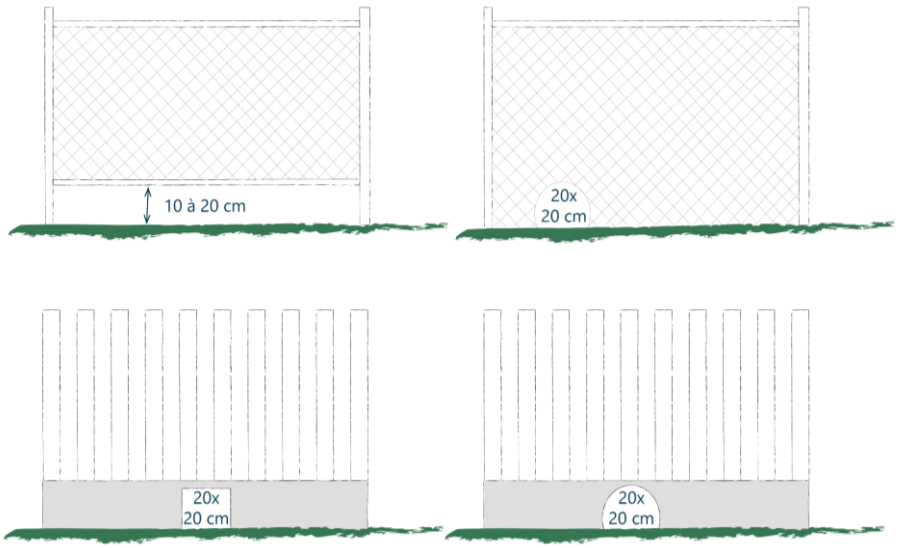
- une haie végétale
- un muret en pierre, éventuellement doublé d'une haie végétale
- d'un système ajouré doublé d'une haie végétale

cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

Le système ajouré et le muret en pierre ne pourront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

► Toitures

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%. Les toitures plates végétalisées et toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, lors de la réalisation d'une toiture terrasse, les volumes techniques (tels que les blocs climatiseurs), hors panneaux photovoltaïques, sont interdits.
Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux ou plantées pour une meilleure intégration.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- Des massifs boisés ;
- Des spécimens de qualité, notamment des oliviers.

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.
Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.
Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager qui permette d'optimiser leur insertion au site et limite leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques. Le traitement paysager doit favoriser l'implantation d'espèces endémiques (cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées).

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

LES ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION

> Zones à urbaniser – Résidentielle (1AU)
> Zones à urbaniser - Équipements (1AUE)
> Zones à urbaniser – Activités (1AUX)

ZONE A URBANISER OUVERTE - RESIDENTIELLE (1AU)

La zone 1AU correspond aux zones à ouvrir à l'urbanisation pour la création de nouveaux logements.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			1AU
	Exploitation forestière			1AU
■ Habitation	Logement	1AU		
	Hébergement	1AU		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		1AU	
	Restauration		1AU	
	Commerce de gros			1AU
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU	
	Hôtels			1AU
	Autres hébergements touristiques			1AU
	Cinéma			1AU
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1AU		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU	
	Salles d'art et de spectacles			1AU
	Equipements sportifs		1AU	
	Autres équipements recevant du public		1AU	
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			1AU
	Entrepôt			1AU
	Bureau		1AU	
	Centre de congrès et d'exposition			1AU

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public » et « bureau » sont autorisées dans le cadre d'une mixité fonctionnelle. Elles ne peuvent en aucun cas être la seule destination sur une même construction et/ou unité foncière.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

■ Possibilité de mixité de destination pour une même construction

■ Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

Mixité sociale

■ Mixité sociale requise dans les nouvelles opérations à vocation de logements créant plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus : une production de 25% de logements sociaux et logements intermédiaires est attendue.

■ Mixité sociale autorisée et encouragée dans toutes les autres opérations à vocation de logements

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement. Les extensions doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Hauteur des constructions principales
Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'une surélévation où d'une rénovation, la hauteur maximale devra être de R+1 (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article n°4, adaptation des constructions au terrain naturel et hauteur de construction).

La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit, ne peut excéder :
- 3,50 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée ;
- 6 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

Hauteur des constructions secondaires
Les extensions auront une hauteur maximale égale à la construction principale.
Les annexes auront une hauteur maximale de 4 mètres à la sablière ou au sommet de l'acrotère.

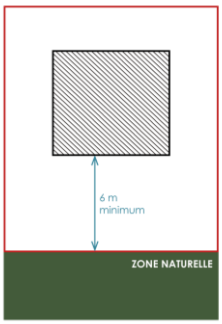
Surface des constructions secondaires
Des constructions annexes tels que des garages ou remises peuvent être édifiées en accompagnement dès lors que leur destination est directement liée à la construction principale et que leur surface cumulée, sur l'ensemble du terrain, est inférieure ou égale à 50 m², à l'exception des piscines qui pourront avoir une surface maximale de 80 m². Ces dernières ne rentrent pas dans la surface cumulée de 50 m²).

Pour les équipements publics :

Les équipements publics peuvent déroger aux règles de hauteur.

► Implantation

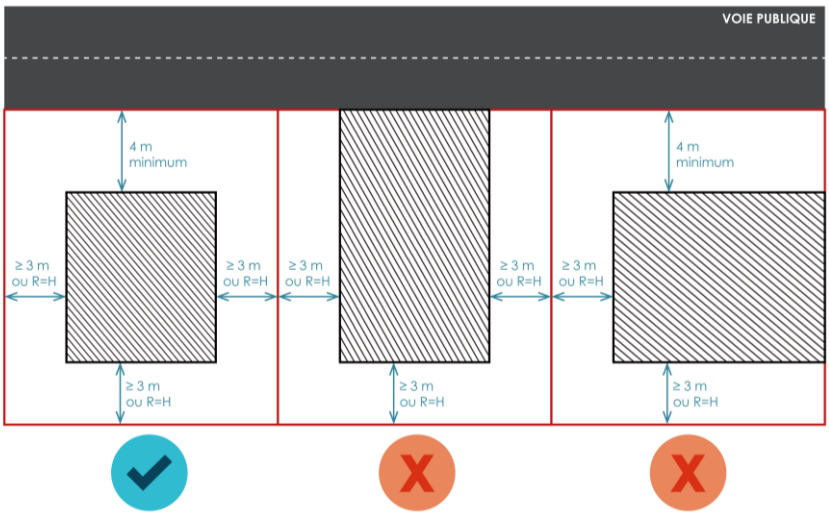
Lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.



Implantation des constructions principales
● Implantation par rapport à l'emprise publique : à au moins 4 mètres de l'emprise publique

● Implantation en limite séparative : R (retrait)=H (hauteur) avec un minimum de 3 mètres de retrait (sauf en cas de nécessités techniques ou architecturales justifiées)

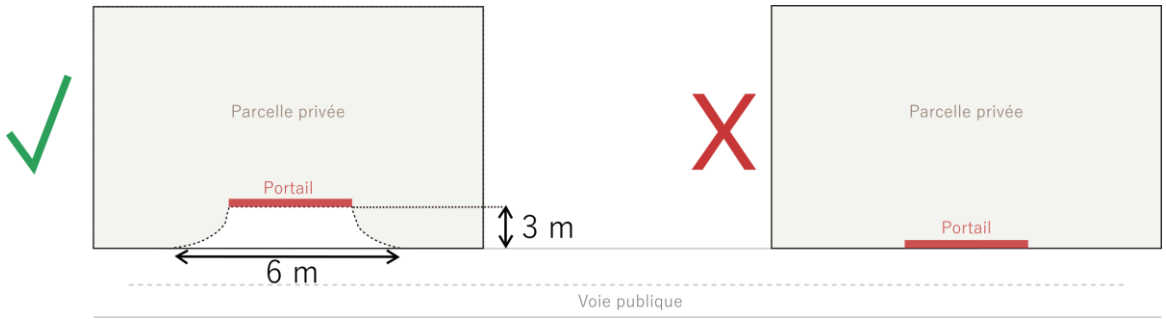
● Implantation des constructions entre elles (hors annexes) :
Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. L'implantation des nouvelles constructions par rapport à celle existante est libre.



Implantation des constructions secondaires

Les extensions et/ou annexes respecteront les dispositions fixées pour les constructions principales.

L'implantation d'un portail devra se faire à l'intérieur de la parcelle afin de faciliter l'entrée et la sortie des véhicules sur la voie publique. L'implantation d'un portail devra observer un recul de 3 mètres minimum avec l'emprise de la voie publique et une largeur de 6 mètres (cf. schéma ci-après).



► Cas particuliers

Les antennes, pylônes et autres ouvrages et installations techniques ne sont pas soumis à une règle de hauteur. Toutefois, le choix de leur implantation doit veiller à la meilleure insertion possible dans le site.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

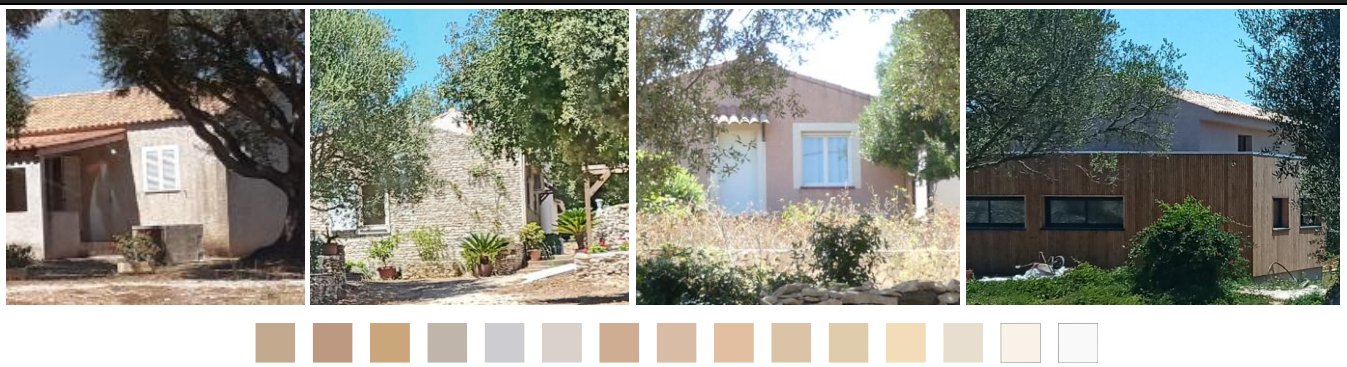
► Traitement des façades

● Pour les murs des façades, il convient d'utiliser des maçonneries soit d'aspect pierre apparente, soit d'aspect enduites. Les constructions en bois sont également autorisées. Elles ne sont pas soumises à la palette de couleurs autorisées et devront avoir un aspect bois naturel.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Couleurs des façades



► Traitement des menuiseries

PALETTE DE COULEURS RECOMMANDÉES

Plateau

► Clôtures

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Autres clôtures autorisées dans la zone

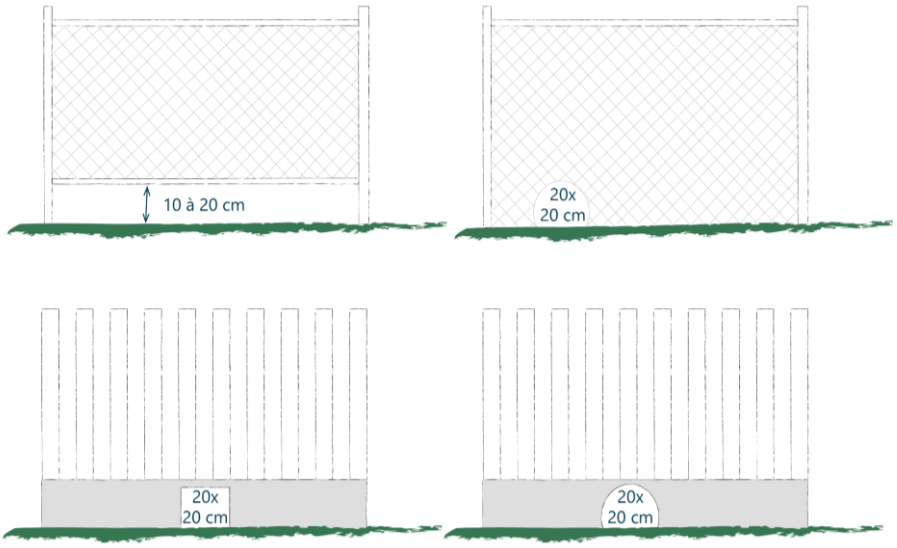
> Le long des voies : mur maçonné en enduit ou mur aspect pierre sèche.

> En limite séparative, soit :

- mur maçonné en enduit,
- mur aspect pierre sèche,
- Système ajouré (en bois de préférence)

> Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles pourront être doublée d'une haie végétale (cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées).

> Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-après).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

► Toitures

Les toitures doivent avoir des pentes dont le degré d'inclinaison ne peut être supérieur à 35%.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible :

- Des massifs boisés ;
- Des spécimens de qualité, notamment des oliviers.

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.
Les espaces entre la voie de desserte et la construction doivent faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Prévoir deux places de stationnement au minimum par logement sur la parcelle ou l'unité foncière. Le stationnement des véhicules ne devra pas être géré sur la voie publique.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE A URBANISER OUVERTE - EQUIPEMENTS (1AUE)

La zone 1AUE correspond aux zones à ouvrir à l'urbanisation pour la création de nouveaux équipements publics.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			1AUE
	Exploitation forestière			1AUE
■ Habitation	Logement			1AUE
	Hébergement	1AUE		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			1AUE
	Restauration			1AUE
	Commerce de gros			1AUE
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			1AUE
	Hôtels			1AUE
	Autres hébergements touristiques			1AUE
	Cinéma			1AUE
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1AUE		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1AUE		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUE		
	Salles d'art et de spectacles	1AUE		
	Equipements sportifs	1AUE		
	Autres équipements recevant du public	1AUE		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			1AUE
	Entrepôt			1AUE
	Bureau			1AUE
	Centre de congrès et d'exposition			1AUE

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Néant.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► **Mixité fonctionnelle**

- ■ Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- ■ Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► **Mixité sociale**

Non règlementé.

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

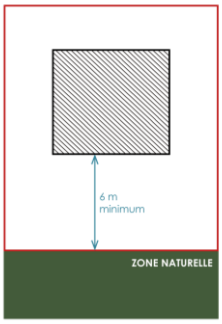
► **Volumétrie**

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètres à la sablière ou au sommet de l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles de hauteur.

► Implantation



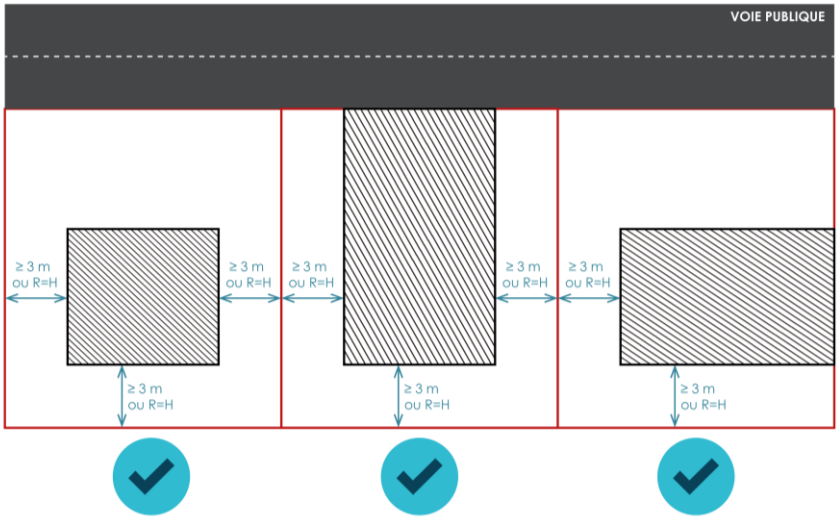
Lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.

Implantation des constructions principales

L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux voies est libre.

L'implantation à l'alignement des limites séparatives (côté et fond de parcelle) est autorisée à condition qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas d'une implantation en retrait, souhaitée ou imposée, un recul minimal de 3 mètres devra être observé.



Implantation des constructions secondaires

Les extensions et/ou annexes respecteront les dispositions fixées pour les constructions principales.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone. Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

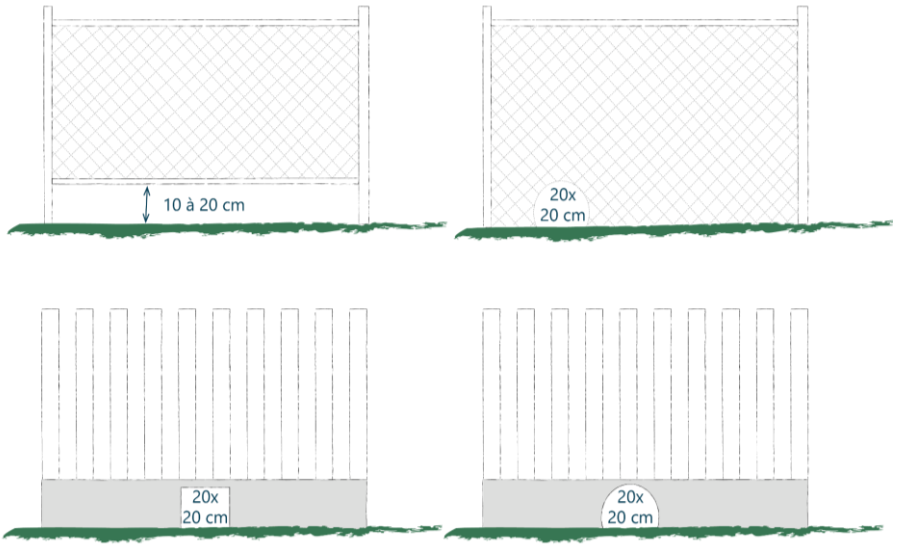
Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale et/ou d'un mur bahut à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre, sauf en cas de nécessité lié à la sécurité du matériel.
- D'une haie végétale.

cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Toitures

Hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.
Les toitures plates végétalisées et toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, lors de la réalisation d'une toiture terrasse, les volumes techniques (tels que les blocs climatiseurs), hors panneaux photovoltaïques, sont interdits.
Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux ou plantées pour une meilleure intégration.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.
Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
D'une manière générale, 20% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être perméable.

Exemples de revêtements perméables et carrossables

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE A URBANISER OUVERTE - ACTIVITÉS (1AUX)

La zone 1AUX correspond à une zone à ouvrir à l'urbanisation pour accueillir de nouvelles activités dans le village de Musella. Cette zone vient conforter la zone mixte existante.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			1AUX
	Exploitation forestière			1AUX
■ Habitation	Logement		1AUX	
	Hébergement		1AUX	
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1AUX		
	Restauration		1AUX	
	Commerce de gros	1AUX		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AUX	
	Hôtels		1AUX	
	Autres hébergements touristiques			1AUX
	Cinéma	1AUX		
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1AUX		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1AUX		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUX		
	Salles d'art et de spectacles			1AUX
	Equipements sportifs	1AUX		
	Autres équipements recevant du public	1AUX		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			1AUX
	Entrepôt	1AUX		
	Bureau	1AUX		
	Centre de congrès et d'exposition			1AUX

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les sous-destination « logement » et « hébergements » sont autorisés à condition, soit :

- Qu'il s'agisse de logements de fonction destinés au gardiennage des installations ou activités dans la zone,
- Qu'ils soient intégrés au bâtiment principal,
- Qu'ils ne soient pas en rez-de-chaussée.

> Les sous-destinations « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hôtel » sont autorisées à condition que pour toute nouvelle activité soit prévu la création de logement pour le personnel saisonnier.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

■ Possibilité de mixité de destination pour une même construction

■ Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

Non règlementé.

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

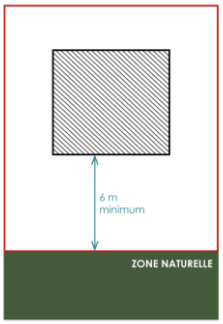
ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les constructions auront une hauteur maximale de 13 mètres à la sablière ou au sommet de l'acrotère, sauf en cas d'une nécessité technique avérée.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles de hauteur.



► Implantation

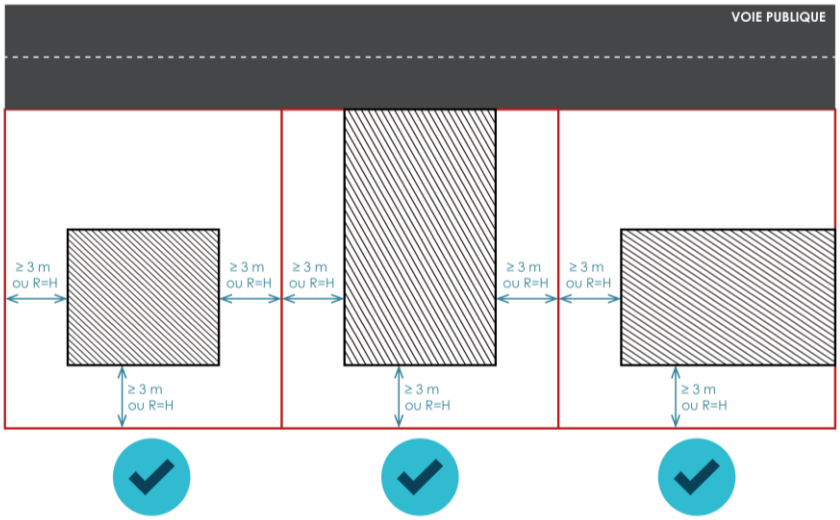
Lorsqu'une parcelle constructible est limitrophe d'une zone naturelle, l'implantation de toute construction par rapport à la limite séparative devra respecter un recul de 6 mètres minimum.

Implantation des constructions principales

L'implantation des constructions autorisées dans la zone par rapport aux voies est libre.

L'implantation à l'alignement des limites séparatives (côté et fond de parcelle) est autorisée à condition qu'elle ne compromette pas les ouvertures des constructions voisines. Dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas d'une implantation en retrait, souhaitée ou imposée, un recul minimal de 3 mètres devra être observé.



Implantation des constructions secondaires

Les extensions et/ou annexes respecteront les dispositions fixées pour les constructions principales.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités d'ordre technique ou environnemental.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone. Dans le cas de la mise en place de clôtures, celles-ci devront respecter les conditions énoncées ci-après.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale et/ou d'un mur bahut à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre, sauf en cas de nécessité lié à la sécurité du matériel.
- D'une haie végétale.

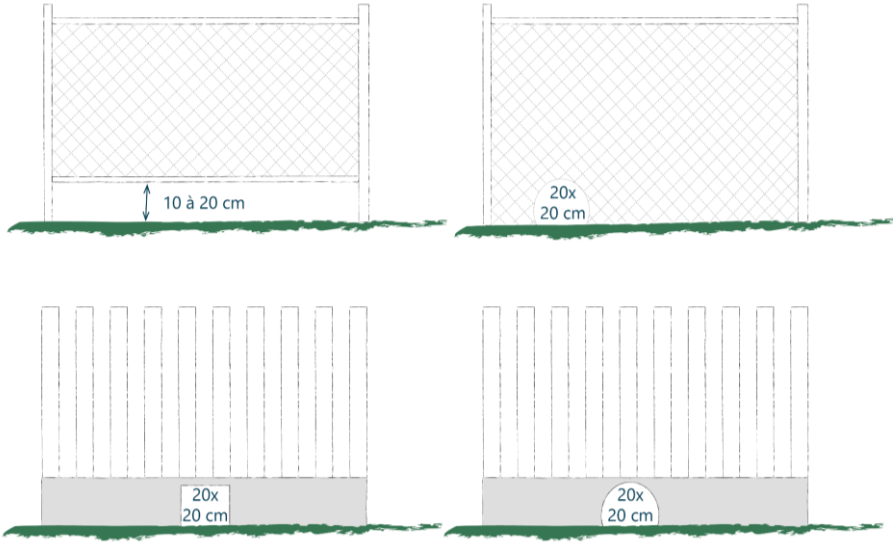
cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les systèmes ajourés mentionnés ci-avant pourront avoir un aspect similaire aux illustrations suivantes :

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Toitures

Hormis dans des cas motivés par des raisons techniques ou environnementales, le faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.
Les toitures plates végétalisées et toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, lors de la réalisation d'une toiture terrasse, les volumes techniques (tels que les blocs climatiseurs), hors panneaux photovoltaïques, sont interdits.
Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux ou plantées pour une meilleure intégration.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans les espaces non bâtis, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).

D'une manière générale, 20% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être perméabilisé.

Exemples de revêtements perméables et carrossables

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Dans le cadre de la création d'une nouvelle activité, un espace de stationnement de capacité suffisante devra être prévu dans l'unité foncière afin d'assurer l'accueil de la clientèle et du personnel. L'ensemble des besoins en stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

LES ZONES NATURELLES

> Zone Naturelle (N) et les secteurs de la zone naturelle :
    - Espaces de stationnement (Ns)
    - Transformateur électrique (Nt)
    - Energie renouvelable (Nenr)
    - Plage (Npl)
> Zone Naturelle – Loisirs (NL)
> Zone Naturelle – Ile de Cavallo – Urbanisée (NI)
> Naturelle protégée – habitat existant (NPU)
> Zone Naturelle – Espace remarquable (NPR)
> Zone Naturelle – Protégée (NP)

ZONE NATURELLE (N, Ns, Nt, Nenr et Npl)

• La zone naturelle correspond aux espaces non urbains et non agricoles de la commune.
• Le secteur Ns de la zone naturelle correspond à des zones identifiées pour l'aménagement d'espace de stationnement paysager perméable ou semi-perméable.
• Le secteur Nt de la zone naturelle correspond à un secteur destiné à recevoir une installation de transformateur électrique.
• Le secteur Nenr de la zone naturelle correspond aux secteurs destinés à recevoir l'installation d'énergie renouvelable.
• Le secteur Npl de la zone naturelle correspond aux périmètres de concession des plages.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Exploitation forestière		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Habitation	Logement		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Hébergement			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Restauration		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Commerce de gros			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Hôtels		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Autres hébergements touristiques			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Cinéma			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, Ns, Nt, Nenr et Npl		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Salles d'art et de spectacles			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Equipements sportifs			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Autres équipements recevant du public			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Entrepôt			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Bureau			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Centre de congrès et d'exposition			N, Ns, Nt, Nenr et Npl

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les constructions liées aux sous-destinations « exploitation forestière » et sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées dans la zone à condition qu'elles soient réellement nécessaires à l'exercice de l'activité forestière et agricole. A l'exception de ces deux sous-destinations, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone naturelle. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées dans les conditions précisées ci-après.

> Les destinations et sous-destinations « logement », « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « hôtels » concernent soit le maintien des activités existantes dans la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

> Dans le secteur Nenr, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorise les installations liées à la production d'énergie renouvelable.

> Dans le secteur Nt, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorise les constructions liées à la gestion d'énergie électrique.

> Dans le secteur Npl, sont autorisées les installations et usages liés à la catégorisation des plages du PADDUC. Il conviendra de se référer au cahier des charges dédié, le cas échéant.

> Dans le secteur Ns et la zone N, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
  - Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - Des constructions de nature technique nécessaires à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux,
  - Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

ARTICLE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

- Aucune obligation de mixité

PARITE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

Dans la zone N :

Constructions principales à vocation « habitation » :

La hauteur des constructions existantes demeure inchangée. Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

La hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 devra rester inchangée par rapport à l'existant.

Constructions secondaires et extensions à vocation « habitation » :

Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

Constructions principales et secondaires à vocation « Hôtel » :

Les extensions des hôtels présents dans la zone sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol pour l'ensemble bâti : construction principale, extension(s) et annexe(s) comprises.

Dans le secteur Nt :

Les constructions autorisées dans la zone Nt auront une hauteur maximale de 10 mètres et une emprise au sol maximale de 300m².

Pour les constructions existantes présentes en espace proche du rivage :

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m², annexes comprises.

► Implantation

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

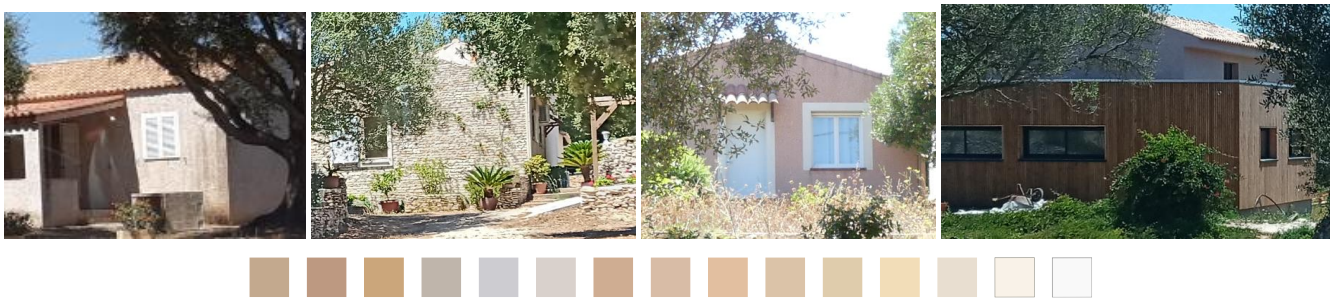
Les piscines seront implantées à proximité immédiate de à la construction principale.

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Le traitement des façades devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :

Couleurs des façades



Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Les murs en pierres existants seront maintenus et mis en valeur.

Les constructions en bois devront avoir un aspect bois naturel.

Dispositions relatives aux constructions existantes :

L'entretien et la réfection des constructions anciennes doivent respecter leur aspect d'origine.

Dispositions relatives aux extensions :
Les extensions devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

► Traitement des menuiseries

Le traitement des menuiseries devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :

Couleurs des menuiseries

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, il est autorisé d'implanter soit :

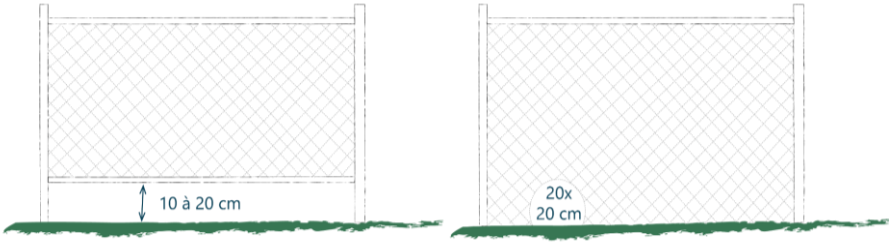
- Des haies végétales
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales

cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

Le système ajouré ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 1,5 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

► Toitures

Les mesures particulières relatives aux toitures rappelées à l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

Dans le secteur Nt

Les toitures plates sont autorisées.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Dans les espaces non bâtis l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméable pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
- L'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'essences locales (cf. dispositions générales).

Tout sujet coupé pour rendre possible un projet devra être replanté sur la parcelle ou l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas lorsque les coupes ont permis l'exercice et le développement de l'activité forestière.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement devront être prise en compte sur la parcelle ou l'unité foncière.

Les places de stationnement devront être perméables.

Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement sont interdits.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE NATURELLE – LOISIRS et tourisme (NL)

La zone naturelle de loisirs et de tourisme (NL) correspond aux zones d'hébergements touristiques déconnectées de la trame urbaine.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NL
	Exploitation forestière			NL
■ Habitation	Logement			NL
	Hébergement			NL
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		NL	
	Restauration		NL	
	Commerce de gros			NL
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NL
	Hôtels			NL
	Autres hébergements touristiques		NL	
	Cinéma			NL
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NL	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NL
	Salles d'art et de spectacles			NL
	Equipements sportifs			NL
	Autres équipements recevant du public			NL
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NL
	Entrepôt			NL
	Bureau			NL
	Centre de congrès et d'exposition			NL

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

◦ Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
◦ Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

> A l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone naturelle. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées dans les conditions précisées ci-après.

> Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « autres hébergements touristiques » concernent soit le maintien des activités existantes dans la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

> Concernant la destination « Commerce et activité de service », toute nouvelle activité touristique doit absorber le personnel saisonnier par logement dédié.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► **Mixité fonctionnelle**

■ Possibilité de mixité de destination pour une même construction
■ Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► **Mixité sociale**

■ Aucune obligation de mixité

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Volumétrie**

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

La volumétrie des constructions à destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

La surface maximale autorisée est de 20 m², sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

Volumétrie des constructions à destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », « autres hébergements touristiques »

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

Les extensions des constructions existantes ont une emprise au sol limités à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

► **Implantation**

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.

Les piscines seront implantées à proximité immédiate de la construction principale.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► **Traitement des façades**

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, le traitement des façades sera similaire à celui de la construction initiale.

Dispositions relatives aux constructions existantes :

L'entretien et la réfection des constructions anciennes doivent respecter leur aspect d'origine.

Dispositions relatives aux extensions :

Les extensions devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

► **Traitement des menuiseries**

Le traitement des menuiseries devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :

Couleurs des menuiseries

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

Il est autorisé d'implanter soit :

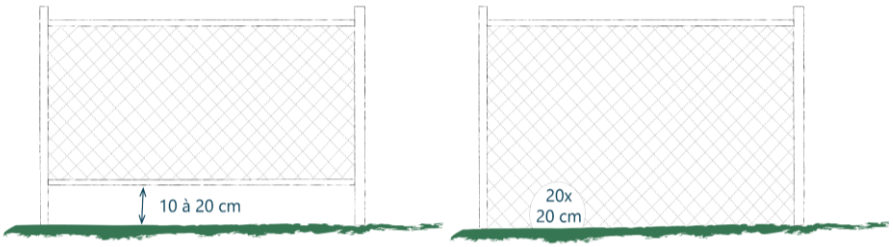
- Des haies végétales,
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Le système ajouré ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 1,5 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

►Toitures

> Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la couverture des toitures aura des couleurs similaires aux façades. Les couvertures ayant un aspect « tôle ondulée » sont interdites.

> Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout sujet coupé pour rendre possible un projet devra être replanté sur la parcelle ou l'unité foncière.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement devront être prise en compte sur la parcelle ou l'unité foncière.

Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE NATURELLE – Ile de Cavallo - Urbanisée (NI)

La zone naturelle de l'île de Cavallo correspond aux espaces urbanisés de l'île.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NI
	Exploitation forestière			NI
■ Habitation	Logement		NI	
	Hébergement		NI	
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			NI
	Restauration		NI	
	Commerce de gros			NI
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NI
	Hôtels		NI	
	Autres hébergements touristiques			NI
	Cinéma			NI
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NI	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NI
	Salles d'art et de spectacles			NI
	Equipements sportifs		NI	
	Autres équipements recevant du public			NI
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NI
	Entrepôt			NI
	Bureau			NI
	Centre de congrès et d'exposition			NI

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les sous-destinations « logement » et « hébergement » sont exclusivement liés aux logements saisonniers et sont autorisés uniquement dans le cadre de changement de destination des constructions ou aménagements existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

> La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

◦ Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
◦ Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

> A l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone naturelle.

> Les équipements sportifs sont autorisés sous deux conditions cumulatives : n'ont pas pour conséquence d'imperméabiliser les sols et présentent un caractère démontable.

> Le sous-destinations « hôtels » et « restauration » ne sont autorisées que dans le cadre du maintien des activités existantes.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► Mixité fonctionnelle

■ Possibilité de mixité de destination pour une même construction
■ Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► Mixité sociale

■ Aucune obligation de mixité

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

La volumétrie des constructions à destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

La surface maximale autorisée est de 20 m², sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

Volumétrie des constructions à destination « logement », « hébergement », « restauration » et « hôtel »

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

Les extensions des constructions existantes sont interdites.

► Implantation

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, le traitement des façades sera similaire à celui de la construction initiale.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

L'entretien et la réfection des constructions anciennes doivent respecter leur aspect d'origine.

► Traitement des menuiseries

Le traitement des menuiseries devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :

Couleurs des menuiseries

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

Il est autorisé d'implanter soit :

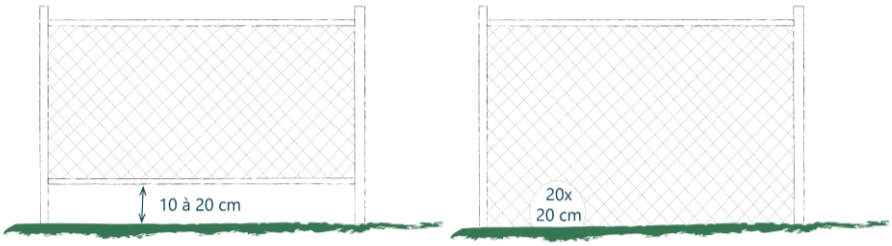
- Des haies végétales,
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Le système ajouré ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 1,5 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-après).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

►Toitures

> Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la couverture des toitures aura des couleurs similaires aux façades. Les couvertures ayant un aspect « tôle ondulée » sont interdites.

> Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

> Dans les espaces non bâtis l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméable pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).

> L'insertion paysagère des constructions existantes devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'essences locales (cf. dispositions générales).

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE – Urbanisée (NPU)

La zone NPU correspond à des espaces urbanisés au sein de secteur à enjeux environnementaux. Cette zone vise à encadrer la pérennisation des activités existantes.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NPU
	Exploitation forestière			NPU
■ Habitation	Logement		NPU	NPU
	Hébergement			NPU
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			NPU
	Restauration		NPU	
	Commerce de gros			NPU
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NPU
	Hôtels			NPU
	Autres hébergements touristiques		NPU	NPU
	Cinéma			NPU
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NPU
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NPU	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NPU
	Salles d'art et de spectacles			NPU
	Equipements sportifs			NPU
	Autres équipements recevant du public			NPU
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NPU
	Entrepôt			NPU
	Bureau			NPU
	Centre de congrès et d'exposition			NPU

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

◦ Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
◦ Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

> Les sous-destinations « logement », « restauration » et « autres hébergements touristiques » concernent uniquement le maintien des activités et habitations existantes dans la zone. La réalisation de nouvelles constructions, d'extensions et d'annexes est interdite.

Pour des raisons liées aux enjeux forts d'un point de vue écologique sur les espaces concernés par la zone NPU, aucune destination autre que celles précisées ci-dessus et aucun usage du sol ou activités ne sont autorisés dans cette zone.

> Pour la destination « Commerce et activité de service », toute nouvelle activité touristique doit absorber le personnel saisonnier en proposant des logements dédiés.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

La volumétrie des constructions à destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

La surface maximale autorisée est de 20 m², sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

Volumétrie des constructions à destination « logement », « restauration », « autres hébergements touristiques »

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

► Implantation

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, le traitement des façades sera similaire à celui de la construction initiale.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

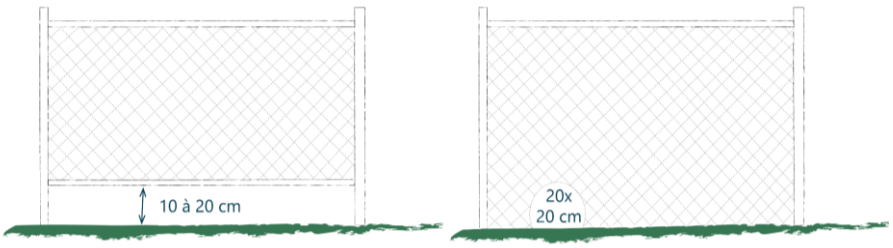
Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

Il est autorisé d'implanter soit :

- Des haies végétales,
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

►Toitures

> Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la couverture des toitures aura des couleurs similaires aux façades. Les couvertures ayant un aspect « tôle ondulée » sont interdites.
> Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

> Dans les espaces non bâtis l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméable pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).

> L'insertion paysagère des constructions existantes devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'essences locales (cf. dispositions générales).

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE NATURELLE – ESPACE REMARQUABLE (NPR)

La zone NPR correspond à des espaces naturels situés en espace remarquable.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		NPR	
	Exploitation forestière		NPR	
■ Habitation	Logement		NPR	
	Hébergement			NPR
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			NPR
	Restauration			NPR
	Commerce de gros			NPR
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NPR
	Hôtels			NPR
	Autres hébergements touristiques			NPR
	Cinéma			NPR
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NPR
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NPR	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NPR
	Salles d'art et de spectacles			NPR
	Equipements sportifs			NPR
	Autres équipements recevant du public			NPR
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NPR
	Entrepôt			NPR
	Bureau			NPR
	Centre de congrès et d'exposition			NPR

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destinations « logement » concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone.

> La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

◦ Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
◦ Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

> Des installations et aménagements légers peuvent être autorisés dans les conditions exposées dans l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère des espaces remarquables et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Si ces conditions sont respectées, peuvent être aménagés :

« 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

Hauteur des constructions autorisées dans la zone

La hauteur maximale autorisée pour toute construction dans cette zone est de 4 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

Volumétrie des constructions

Les extensions des constructions existantes représenteront une augmentation maximale de 20% de la construction principale existantes. Les extensions des constructions sont uniques, les constructions principales ne pourront donc pas faire l'objet de plusieurs extensions.

► Implantation

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone devront avoir un aspect bois naturel. Les murs en pierre existants seront maintenus et mis en valeur.

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, le traitement des façades sera similaire à celui de la construction initiale.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

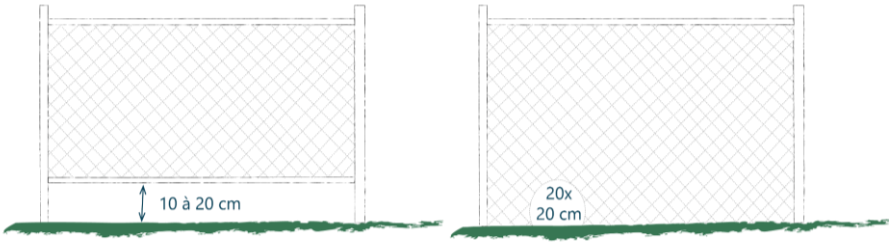
Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

Il est autorisé d'implanter soit :

- Des haies végétales,
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

►Toitures

> Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la couverture des toitures aura des couleurs similaires aux façades. Les couvertures ayant un aspect « tôle ondulée » sont interdites.

> Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords des constructions ne devront pas être imperméabilisés.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE (NP)

La zone NP correspond à des espaces naturels concernés par des enjeux environnementaux forts ou par des aléas naturels.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NP
	Exploitation forestière			NP
■ Habitation	Logement		NP	
	Hébergement			NP
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			NP
	Restauration			NP
	Commerce de gros			NP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NP
	Hôtels			NP
	Autres hébergements touristiques			NP
	Cinéma			NP
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NP	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NP
	Salles d'art et de spectacles			NP
	Equipements sportifs			NP
	Autres équipements recevant du public			NP
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NP
	Entrepôt			NP
	Bureau			NP
	Centre de congrès et d'exposition			NP

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

◦ Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
◦ Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

> La sous-destinations « logement » concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone. La réalisation de nouvelles constructions, d'extensions et d'annexes est interdite.

Pour des raisons liées aux enjeux forts d'un point de vue écologique sur les espaces concernés par la zone NP, aucune destination autre que celles précisées ci-dessus et aucun usage du sol ou activités ne sont autorisés dans cette zone.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

La volumétrie des constructions à destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

La surface maximale autorisée est de 20 m², sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

Volumétrie des constructions à destination « logement »

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

► Implantation

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, le traitement des façades sera similaire à celui de la construction initiale.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

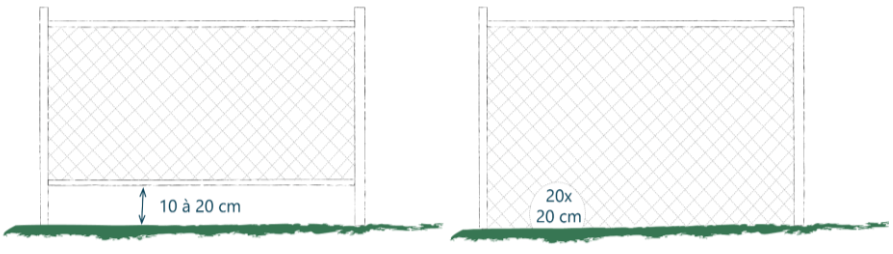
Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

Il est autorisé d'implanter soit :

- Des haies végétales,
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

►Toitures

> Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la couverture des toitures aura des couleurs similaires aux façades. Les couvertures ayant un aspect « tôle ondulée » sont interdites.

> Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords des constructions ne devront pas être imperméabilisés.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

LES ZONES AGRICOLES

- Zone Agricole (A)
- Zone Agricole – Espace remarquable (APR)
- Zone Agricole – Protégée (AP)

ZONE AGRICOLE (A)

La zone agricole correspond aux espaces cultivés ou pâturés.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		A	
	Exploitation forestière		A	
■ Habitation	Logement		A	
	Hébergement			A
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			A
	Restauration			A
	Commerce de gros			A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hôtels		A	
	Autres hébergements touristiques			A
	Cinéma			A
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Equipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public			A
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			A
	Entrepôt			A
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les constructions liées à la destination « exploitation agricole et forestière » sont autorisées dans la zone à condition qu'elles soient réellement nécessaires à l'exercice de l'activité agricole ou forestière.

> L'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit la possibilité d'implanter de nouvelles « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées » est applicable en zone agricole.

> La construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est permanente et nécessaire sur l'exploitation. Dans ce cas de figure le logement sera implanté à une distance maximale de 100 mètres de la construction agricole nécessitant une présence sur l'exploitation. Une distance différente pourra être acceptée pour des raisons économiques ou techniques avérées et justifiées. Les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la zone.

> Les destinations « logement » et « hôtels » peuvent également être autorisée par voie de changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► **Mixité fonctionnelle**

■ Possibilité de mixité de destination pour une même construction

■ Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

► **Mixité sociale**

■ Aucune obligation de mixité

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► **Volumétrie**

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

Hauteur des constructions agricoles et forestières : La hauteur maximale des constructions à vocation agricole est de 10 mètres.

Hauteur des constructions principales à vocation « habitation » : Les constructions autorisées dans cette zone pourront avoir une hauteur maximale correspondant à un R+1.

La hauteur des constructions identifiées au titre de l'article L 151-11 devra rester inchangée par rapport à l'existant.

Hauteur des constructions secondaires :

Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².

Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

Constructions principales et secondaires à vocation « Hôtel » :

Les extensions des hôtels présents dans la zone sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol pour l'ensemble bâti : construction principale, extension(s) et annexe(s) comprises.

Pour les constructions existantes présentes en espace proche du rivage :

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m², annexes comprises.

► **Implantation**

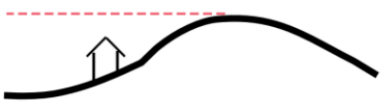
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

> Les constructions agricoles sont implantées à 20 m maximum du siège d'exploitation afin d'observer une certaine compacité de l'unité bâtie, sauf en cas d'impossibilités techniques dument justifiées.

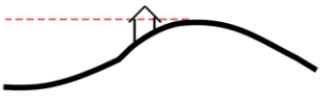
> Les piscines seront implantées à proximité immédiate de à la construction principale.

Implantation des constructions par rapport aux lignes de crêtes et points hauts

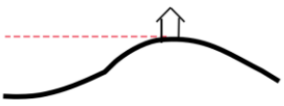
Tant que possible les constructions ne seront pas implantées sur des crêtes ou des points hauts : seules des raisons techniques ou liées à des aléas naturels pourraient permettre ce type d'implantation et à condition que l'activité agricole en dépende.



Bonne intégration de la construction



Implantation à éviter



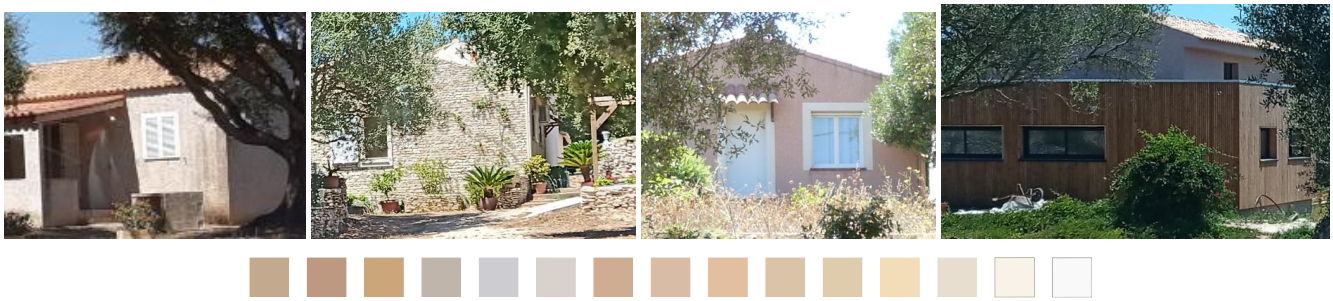
Implantation à proscrire

ARTICLE 2.2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Le traitement des façades devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :

Couleurs des façades



Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.
Les murs en pierres existants seront maintenus et mis en valeur.

Les constructions en bois devront avoir un aspect bois naturel.

Dispositions relatives aux constructions existantes :

L'entretien et la réfection des constructions anciennes doivent respecter leur aspect d'origine.

Dispositions relatives aux extensions :

Les extensions devront être traitées en cohérence avec la construction principale, à l'exception de projets présentant des particularités environnementales.

► Traitement des menuiseries

Le traitement des menuiseries devra respecter le nuancier de la palette de couleurs suivante :

Couleurs des menuiseries

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

Dans le cas de création de clôtures, il est autorisé d'implanter soit :

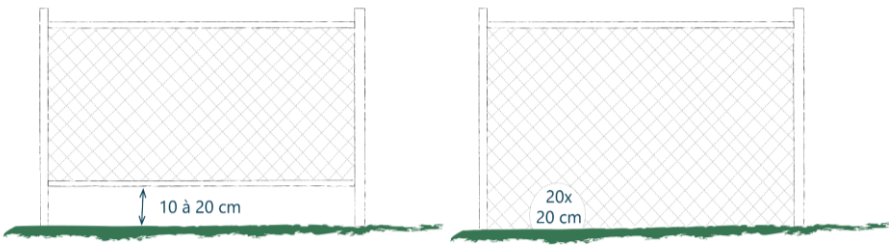
- Des haies végétales
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales

cf. Dispositions communes à toutes les zones, article 4, essences végétales autorisées

Le système ajouré ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de 1,5 mètre, sauf en cas de nécessité de contraintes techniques lié à la sécurité du matériel.

Le long des voies et en limites séparatives : si un mur en pierre sèche est existant, il devra être conservé ou, s'il est en mauvais état, réhabilité.

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

Cette règlementation ne concerne pas les portails propres à l'activité agricole.

► Toitures

Les mesures particulières relatives aux toitures rappelées à l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

> Dans les espaces non bâtis l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).

> L'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales (cf. dispositions générales). Tout arbre abattu ou détérioré pour rendre possible un projet devra être remplacé sur la parcelle ou l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas lorsque les coupes ont permis le développement de l'activité agricole.

> Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement, les constructions ou les installations autorisées doivent être occultées par des haies ou des plantations.

Absence d'intégration paysagère

Masque végétal mis en œuvre

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement devront être prise en compte sur la parcelle ou l'unité foncière.
Les places de stationnement devront être perméables.
Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.
Le stationnement des véhicules ne pourra pas être géré sur la voie publique.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE AGRICOLE – ESPACE REMARQUABLE (APR)

La zone APR correspond à des espaces agricoles situés en espace remarquable.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		APR	
	Exploitation forestière			APR
■ Habitation	Logement		APR	
	Hébergement			APR
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			APR
	Restauration			APR
	Commerce de gros			APR
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			APR
	Hôtels			APR
	Autres hébergements touristiques			APR
	Cinéma			APR
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			APR
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		APR	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			APR
	Salles d'art et de spectacles			APR
	Equipements sportifs			APR
	Autres équipements recevant du public			APR
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			APR
	Entrepôt			APR
	Bureau			APR
	Centre de congrès et d'exposition			APR

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destination « Exploitation agricole » est autorisée seulement si l'édification de la construction vise à répondre à un besoin agricole.

> La sous-destinations « logement » concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone.

> La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

◦ Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,

◦ Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

> Des installations et aménagements légers peuvent être autorisés dans les conditions exposées dans l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère des espaces remarquables et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Si ces conditions sont respectées, peuvent être aménagés :

« 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

d) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

e) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

f) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

Hauteur des constructions autorisées dans la zone

La hauteur maximale autorisée pour toute construction dans cette zone est de 4 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

Surface des constructions à vocation agricole : Ces constructions auront une emprise au sol maximale de 100m². Au maximum, seule la surface de l'emprise au sol des constructions agricoles peut être imperméabilisée.

Volumétrie des constructions

Les extensions des constructions existantes représenteront une augmentation maximale de 20% de la construction principale existantes. Les extensions des constructions sont uniques, les constructions principales ne pourront donc pas faire l'objet de plusieurs extensions.

► Implantation

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone devront avoir un aspect bois naturel. Les murs en pierre existants seront maintenus et mis en valeur.

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, le traitement des façades sera similaire à celui de la construction initiale.

Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

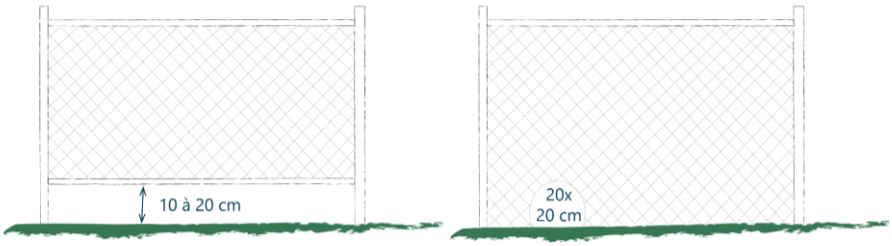
Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

Il est autorisé d'implanter soit :

- Des haies végétales,
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



► Portails

Les portails installés dans la zone devront avoir un aspect bois naturel.

Cette règlementation ne concerne pas les portails propres à l'activité agricole.

►Toitures

> Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la couverture des toitures aura des couleurs similaires aux façades. Les couvertures ayant un aspect « tôle ondulée » sont interdites.

> Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords des constructions ne devront pas être imperméabilisés.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.

ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE (AP)

La zone AP correspond à des espaces agricoles concernés par des enjeux environnementaux forts ou par des aléas naturels.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		AP	
	Exploitation forestière			AP
■ Habitation	Logement		AP	
	Hébergement			AP
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			AP
	Restauration			AP
	Commerce de gros			AP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			AP
	Hôtels			AP
	Autres hébergements touristiques			AP
	Cinéma			AP
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			AP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AP	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			AP
	Salles d'art et de spectacles			AP
	Equipements sportifs			AP
	Autres équipements recevant du public			AP
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			AP
	Entrepôt			AP
	Bureau			AP
	Centre de congrès et d'exposition			AP

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destination « Exploitation agricole » est autorisée seulement si l'édification de la construction vise à répondre à un besoin agricole.

> La sous-destinations « logement » concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone. La réalisation d'extensions et d'annexes est interdite.

> La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

◦ Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
◦ Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

Pour des raisons liées aux enjeux forts d'un point de vue écologique sur les espaces concernés par la zone AP, aucune destination autre que celles précisées ci-dessus et aucun usage du sol ou activités ne sont autorisés dans cette zone.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

PARITE 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► Volumétrie

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

Hauteur des constructions autorisées dans la zone

La hauteur maximale autorisée pour toute construction dans cette zone est de 4 mètres, sauf en cas d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

Surface des constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics : Ces constructions auront une emprise au sol maximale de 20m², à l'exception d'une nécessité technique avérée et dument justifiée.

Surface des constructions à vocation agricole : Ces constructions auront une emprise au sol maximale de 100m². Au maximum, seule la surface de l'emprise au sol des constructions agricoles peut être imperméabilisée.

Volumétrie des constructions à destination « logement »

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

► Implantation

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.

ARTICLE 2.2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

► Traitement des façades

Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les façades des constructions autorisées dans la zone devront avoir un aspect bois naturel. Les murs en pierre existants seront maintenus et mis en valeur. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, le traitement des façades sera similaire à celui de la construction initiale.

► Clôtures

Les clôtures sont facultatives dans cette zone.

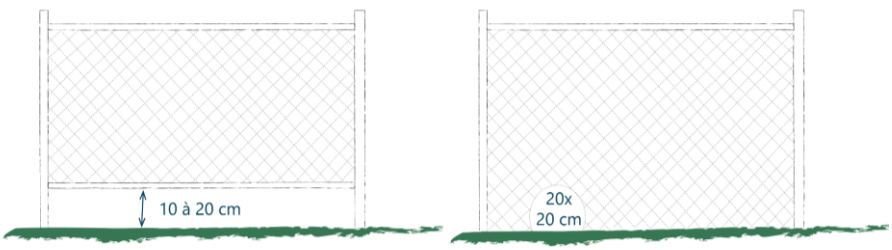
Dans le cas de création de clôtures, la hauteur maximale autorisée est deux mètres.

Il est autorisé d'implanter soit :

- Des haies végétales,
- Des systèmes ajourés doublés de haies végétales.

(cf. liste des essences conseillées pour les haies végétales)

Les clôtures permettront le passage de la petite faune sauvage en laissant une trouée de 20 cm sur 20 cm, tous les 50 mètres ou en surélevant la clôture de 10 à 20 cm (cf. illustration ci-dessous).



►Toitures

> Pour les constructions relevant de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la couverture des toitures aura des couleurs similaires aux façades. Les couvertures ayant un aspect « tôle ondulée » sont interdites.

> Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les mesures particulières relatives aux toitures de l'article DC3 des dispositions communes du présent règlement sont à prendre en compte.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords des constructions ne devront pas être imperméabilisés.

ARTICLE 2.4 – STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être perméables.

Tous les nouveaux parkings privés non liés à une activité existante ou aux besoins privés en lien avec un logement existant sont interdits.

PARTIE 3 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Réglementé dans les Dispositions communes.