

# SOMMAIRE

## 1-INTRODUCTION

## 2-REGLEMENT

### TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

### TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UC	p. 09
ZoneUD	p. 14
Zone UE	p. 19
Zone UL1	p. 24
Zone UL2	p. 28
Zone UL3	p. 32
Zone UL4	p. 36
Zone UL5	p. 38

### TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone INA	p. 42
Zone IINA	p. 46
Zone NB	p. 49
Zone NC	p. 53
Zone ND	p. 58

# 1 – INTRODUCTION

## 1 -1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Il contient toutes les règles qui permettent de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent être exercées par les usagers.

## 1 - 2 STRUCTURE DU REGLEMENT

### TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Article 2 - Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols.

Article 3 - Division du territoire en zones.

Article 4 - Adaptations mineures.

### TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES ZONES URBAINES

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES ZONES NATURELLES

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

### SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété Article 9 -  
Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur

Article 12 - Stationnement

Article 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

### SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Article 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

## 2 - REGLEMENT

## Titre I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux Articles L. 123.1 et suivants, et R.123.21 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur le territoire de bord de mer de la commune de GROSSETO PRUGNA comme délimité sur le document graphique.

#### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES PRESCRIPIONS LEGISLATIVES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les dispositions du présent plan d'occupations des sols se substituent à celles des articles R.III.1 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2,R.111.3,R.111.3.2,R.111.14.2,R.111.15 et R.111.21 qui restent applicables.

Les lignes de crêtes et les talwegs seront à protéger

2) Les articles L. 111.9, L.111.10, L421.4 et L.421.5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce P.O.S.

3) Les dispositions du POS doivent être compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

- Loi du 09/01/1985 ( dite Loi Montagne)
- Loi du 03/01/1985 ( dite Loi Littoral)
- Loi du 08/01/1993 ( dite Loi sur les Paysages)
- Loi du 03/01/1992 ( dite Loi sur l'Eau)

4) Les dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement sont applicables sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols.

4) Les cessions gratuites de terrains à la collectivité seront prises en compte pour le calcul de la superficie minimum et du C O S .

#### ARTICLE 3: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et e zones naturelles. Le plan délimite également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou à créer. Y figurent aussi, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

Répartition des différentes zones et des secteurs:

1° - Zones urbaines:

- . Zone UC
- . Zone UD - secteurs UDa et UDb
- . Zone UE - secteurs UEa et UEb
- . Zone UL 1
- . Zone UL2
- . Zone UL 3
- . Zone UL 4
- . Zone UL5

2° - Zones naturelles:

- . Zones NA - INA et IINA
- . Zone NB - secteurs NB 1
- . Zone NC - secteur Nci et NCL
- . Zone ND – secteurs NDa, NDb, NDi ,NDL

#### ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES :

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zone concernent les adaptations rendues nécessaires par le caractère des constructions avoisinantes.

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

**Il est à noter que la partie de commune située entre le CD55 et la mer relève de la protection des sites inscrits et que tout aménagement du site doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

## Titre II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone centrale se développe de part et d'autre du CD 55. Elle regroupe actuellement les structures touristiques et les commerces de Porticcio.

Un secteur UCi a été délimité : Il cerne les terrains présentant des risques d'inondabilité

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

### Rappel:

1° - L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R44 1.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2° - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R.442. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3° - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

4° - Les coupes et arrachages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

Ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les lotissements.
- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat.
- Les hôtels et villages de vacances.
- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes.
- Les infra et superstructures ayant une fonction collective.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdits:

Tout mode d'occupations et d'utilisations des sols non mentionné à l'article 1, notamment:

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Toute occupation à caractère semi-industriel
- Les campings et caravanings
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture de carrières,
- Les exhaussements et les affouillements du sol non nécessaires à l'acte de construire.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

## 2 - Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture de voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement aux voies publiques peut constituer un danger pour la circulation.

## ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
Pour les ensembles de constructions, il doit être réalisé un seul point de raccordement au réseau communal.

### 3 - Electricité et Télécommunications

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccords doivent être réalisés, autant que faire se peut en souterrain.  
Pour les lotissements et ensembles de constructions, les réseaux seront réalisés en souterrain.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, le terrain présentera une superficie d'au moins 1.500m<sup>2</sup>. Pour les parcelles issues de divisions organisées lors d'anciens lotissements devenus caducs, la superficie minimum sera de 1.000m<sup>2</sup>. Des adaptations mineures seront possibles dans ce cas là uniquement, sans possibilité de divisions.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7m de l'axe de voies.  
Le long du CD n°55, les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 10m de l'axe de la voie. Dans le cas d'extension de constructions existantes, cette distance pourra être réduite si l'extension est effectuée dans l'alignement de la construction existante.

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance D aux moins égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture.

Cette distance D ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives de l'unité foncière dans le cas d'opération d'ensemble.

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

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

#### ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture.

En amont du CD55, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres en tout point de la parcelle, ceci pour tenir compte de la pente des terrains.

En aval du CD55, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres.

De plus, la hauteur des constructions doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, si celui-ci présente une hauteur inférieure à 7m en amont ou 4m en aval.

#### ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions, leur volume et leur teinte, seront tels qu'ils s'intègrent dans le bâti existant.

CLOTURES: seuls sont admis:

Les murs bahuts d'une hauteur de 0,60 m maximum. Quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être masqué par des haies vives de préférence d'essences locales.

Cette réglementation ne s'applique pas aux infra et superstructures ayant une fonction collective.

#### ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation une place et demi de stationnement par' logement.

- pour les constructions à usage de commerces et d'activité, une place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de commerces et une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> d S.H.O.N. d'activité.

Modalité d'application:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assurer sur le terrain de l'opération 1 nombre d'emplacements nécessaires ou de stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150m du premier les surfaces d stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés:

Sans objet.

2 - Obligations de planter:

- Dans les lotissements 20% du terrain doit être traité en espace vert d'un seul tenant commun à tous les lots et planté.

- les aires de stationnement comportant au moins 10 emplacements devront être planté d'arbres de haute tige.

#### SECTION III - POSSIBILILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,12 dans le cas de constructions individuelles.

Le C.O.S. est fixé à 0,20 dans le cas d'hôtels.

Le C.O.S. est fixé à 0,30 dans le cas de commerces ou locaux d'activité.

#### ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFICCENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article UC14 ci-dessus n'est pas autorisé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, située au nord et au centre de Porticcio, regroupe l'ensemble des zones urbanisées ces vingt dernières années comprenant des lotissements et terrains avoisinants présentant des parcelles de petites tailles. L'ensemble de cette zone est pour sa plus grande part déjà urbanisée. C'est une zone d'habitat individuel essentiellement. On a délimité deux secteurs:

- le secteur UDa situé à Rotolo et Scaglione
- le secteur UDb, secteur du collège existant. Ce secteur présente actuellement des risques d'inondabilité.

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

Rappel:

1° - L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2° - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R.442. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3° - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

4° - Les coupes et arrachages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

Ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes:

- Les travaux d'amélioration des constructions existantes.
- Les équipements collectifs et sportifs.
- Les constructions à usage d'habitation, les lotissements ou groupes de constructions à usage d'habitation.
- Les garages attenants à la construction.
- En secteur UDb, à titre conservatoire il n'est autorisé aucune construction.

## ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Tout mode d'occupations et d'utilisations des sols non mentionné à l'article 1, notamment:

- Les installations soumises à autorisation,
- L'ouverture de carrières,
- Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à l'acte de construire
- Les garages et caravanes isolés.

## SECTION II- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

### ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

## 2 - Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. .

L'ouverture de voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement aux voies publiques peut constituer un danger pour la circulation.

## ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les ensembles de constructions, il doit être réalisé un seul point de raccordement au réseau communal.

### 3 - Electricité et Télécommunications

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, autant que faire se peut en souterrain.

Pour les lotissements et ensembles de constructions, les réseaux seront réalisés en souterrain.

## ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, un terrain disposera d'une superficie d'au moins 1.500m<sup>2</sup>.

En secteur UDa, ce seuil est ramené à 800 m<sup>2</sup>.

Pour les parcelles issues de divisions organisées lors d'anciens lotissements devenus caducs, la superficie minimum pourra être inférieure au seuil imposé. Des adaptations mineures seront possibles dans ce cas là uniquement, sans possibilité de divisions.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7m de l'axe des voies.

Le long du CD n°55, les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 10m de l'axe de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance D aux moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture.

Cette distance D ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

#### ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

#### ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture.  
La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres en tout point du terrain naturel, ceci pour tenir compte de la déclivité des sols.  
Concernant les terrains situés en ligne de crête, la construction sera implantée de telle sorte que le point le plus haut de la construction se positionne en deçà de la ligne de crête.  
*Les services instructeurs de la Mairie restant la Direction Départementale de l'Equipement, il sera demandé systématiquement pour ces projets l'avis de l'architecte et du paysagiste conseils de la Direction Départementale de l'Equipement*

#### ARTICLE UD 11-ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions, leur volume et leur teinte seront tels qu'ils s'intègrent dans le bâti existant.  
Les toitures seront en tuiles.  
Les toitures terrasses sont autorisées en aval de la RD n°55. Elles ne présenteront pas de matériaux réfléchissants. Elles pourront être plantées.

#### CLOTURES:

Les clôtures seront édifiées avec ou sans mur bahut et doublés d'une haie vive.  
Côté amont du CD55, les clôtures présenteront un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,80m, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif sans toutefois que l'ensemble ne présente une hauteur supérieure à 1,60mètres.  
En aval du CD55, les clôtures présenteront un mur bahut d'une hauteur de 0,40m surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif sans toutefois que l'ensemble ne présente une hauteur supérieure à 1,20 mètres.  
Des dispositifs anti- bruits sont autorisés.

Cette réglementation ne s'applique pas aux équipements collectifs.

#### SONT INTERDITS:

Les garages isolés. Seuls sont autorisés les garages attenants à l'habitation.

#### ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il sera exigé  
- pour les constructions à usage d'habitation une place et demi de stationnement par logement.  
- pour les constructions à usage d'équipements collectifs, une place par 30m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

Modalité d'application:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assurer sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires ou de stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

##### 1 - Espaces boisés classés:

Les espaces boisés classés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

##### 2 - Obligations de planter:

- Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 6.000m<sup>2</sup>, 15% du terrain doit être traité en espace vert d'un seul tenant commun à tous les lots et planté.
- les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements devront être plantés d'arbres de haute tige.

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

#### ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,12.  
En secteur UDa, le C.O.S. est fixé à 0,15.  
En secteur UDb : sans objet.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

#### ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article UD 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone sud de Porticcio, depuis la mer jusqu'aux limites hautes d'urbanisation. Déjà très largement urbanisée, les nouvelles constructions s'y inscriront dans une forme urbaine tenant compte de la situation du terrain et de sa perception depuis la mer. - Deux secteurs ont été définis:

- le secteur UEa à l'ouest du CD55
- le secteur UEb cernant les terrains situés en bord de mer et au sud de la communes.

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

Rappel:

- 1°- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2°- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R.442. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3°- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4°- Les coupes et arrachages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

## ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes:

- Les constructions d'habitation.
- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes.
- Les lotissements sous forme de maisons individuelles à usage d'habitation.
- Les équipements collectifs.
- Les aménagements tendant à améliorer les installations hôtelières existantes, sans création de surface et sans modification de leur destination.

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDI TES

Sont interdits:

Tout mode d'occupations et d'utilisations des sols non mentionné à l'article 1, notamment:

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture de carrières,
- Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à l'acte de construire.
- Les opérations groupées de logements.
- Les garages isolés. Les garages doivent être attenants à l'habitation.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès:

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### 2- Voirie:

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie publique peut constituer un danger pour la circulation.

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les ensembles de constructions, il doit être réalisé un seul point de raccordement au réseau communal.

#### 3 - Electricité et Télécommunications

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, autant que faire se peut en souterrain.

Pour les lotissements et ensembles de constructions, les réseaux seront réalisés en souterrain.

### ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, un terrain doit présenter une superficie de 2.100 m<sup>2</sup>.

Pour les lotissements ou ensembles d'habitations, il est exigé une base de 2.500 m<sup>2</sup> de terrain par lot.

Pour les terrains présentant une pente égale ou supérieure à 25% entre les deux points d'altimétrie extrêmes, il est exigé une superficie de 3.000m<sup>2</sup>

En secteur UEb, pour toute nouvelle construction, le terrain doit présenter une superficie de 3.000 m<sup>2</sup>.

Pour les parcelles issues de divisions organisées lors d'anciens lotissements devenus caducs, la superficie minimum sera de 1.000m<sup>2</sup>. Des adaptations mineures seront possibles dans ce cas là uniquement, sans possibilité de divisions.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7m de l'axe des voies.

Le long du CD n°55, les constructions nouvelles s'implanteront dans une bande située entre 10 et 30 mètres de l'axe de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance minimale D égale à 3 m.

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

Les constructions doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

#### ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

#### ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture.  
La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres en tout point du terrain naturel en aval de la RD n°55.

En secteur UEb, dans le cas d'amélioration d'installations hôtelières existantes, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 9 mètres.

Cependant, pour tenir compte de la déclivité des sols, la hauteur des constructions situées en amont de la RD n°55 ne pourra excéder 6 mètres de l'égout au terrain naturel.

Cette mesure s'applique entre le point le plus bas du bâti coté aval et le point le plus haut de l'égout de la construction coté amont.

Concernant les terrains situés en ligne de crête, la construction sera implantée de telle sorte que le point le plus haut de la construction se positionne en deçà de la ligne de crête.

*Les services instructeurs de la Mairie restant la Direction Départementale de l'Equipement, il sera demandé systématiquement pour ces projets l'avis de l'architecte et du paysagiste conseils de la Direction Départementale de l'Equipement*

#### ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions, leur volume et leur teinte seront tels qu'ils s'intègrent dans le bâti existant. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles ne présenteront pas de matériaux réfléchissants. Elles pourront être plantées.

#### CLOTURES :

Les clôtures seront édifiées avec ou sans mur bahut et doublés d'une haie vive.

Côté amont du CD55, les clôtures présenteront un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,80m, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif sans toutefois que l'ensemble ne présente une hauteur supérieure à 1,80mètres.

En aval du CD55, les clôtures présenteront un mur bahut d'une hauteur de 0,40m surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif sans toutefois que l'ensemble ne présente une hauteur supérieure à 1,40 mètres.

Cette réglementation ne s'applique pas aux équipements collectifs.

#### ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé:

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place et demi de stationnement par logement.

2 - Pour les structures touristiques:

1 place de stationnement par chambre, dans le cas de structures touristiques d'hébergement.  
1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> au-delà des 100 premiers mètres carrés de surface de plancher, dans les cas d'autres formes de structures touristiques.

Modalités d'application:

Dans le cas où ces normes ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un autre terrain à moins de 300 m du premier.

#### ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – espaces boisés classés.

Sans objet.

2 – Concernant la végétation existante.

Lors de toute demande de permis de construire, il doit être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé précis et détaillé de la végétation avec, dans la mesure du possible, l'indication des différentes espèces.

Les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

3 - Concernant les espaces verts à créer.

Les discontinuités entre les façades des constructions donnant sur la mer doivent être plantées d'arbre de haute tige.

Les aires de stationnement seront plantées.

Au total 25% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace libre végétal d'un seul tenant comportant des arbres de haute tige.

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

##### ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 25%, le C.O.S. est fixé à 0,08.

En secteur UEb, le C.O.S. applicable aux structures hôtelières existantes est de 0,25.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

##### ARTICLE UE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article UE14 ci-dessus n'est pas autorisé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL1

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone inclut dans son périmètre le lotissement du Haut de la résidence du Golfe.

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

Rappel:

- 1° L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2° Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3° Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4° Les coupes et arrachages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

## ARTICLE UL1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes:

- Les constructions d'habitation.
- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes.

## ARTICLE UL1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Tout mode d'occupations et d'utilisations des sols non mentionné à l'article 1, notamment:

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les caravanes isolées,
- Les garages isolés,
- L'ouverture de carrières,
- Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à l'acte de construire.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UL1 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès:

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### 2- Voirie:

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UL1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable du lotissement.

##### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement du lotissement.

##### 3 - Electricité et Télécommunications

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, autant que faire se peut en souterrain.

#### ARTICLE UL1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, un terrain doit présenter une superficie de 1.600 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UL1 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 11 mètres de la limite de voies.

#### ARTICLE UL1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance D supérieure ou égale à la hauteur de la construction, cette distance D étant au moins égale 6mètres.

#### ARTICLE UL1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

#### ARTICLE UL1 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement de la voie du lotissement.

#### ARTICLE UL1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 5,00mètres mesurés en partie supérieure moyenne du terrain bâti entre le sol naturel au pied de la construction et le point le plus haut de cette construction. Cette hauteur est limitée à 7,00mètres mesurés sur une verticale entre le pied de la construction et le point le plus élevé.

Les souches de cheminées pourront excéder cette côte.

Concernant les terrains situés en ligne de crête, la construction sera implantée de telle sorte que le point le plus haut de la construction se positionne en deçà de la ligne de crête.

*Les services instructeurs de la Mairie restant la Direction Départementale de l'Équipement, il sera demandé systématiquement pour ces projets l'avis de l'architecte et du paysagiste conseils de la Direction Départementale de l'Équipement*

#### ARTICLE UL1 11 - ASPECT EXTERIEUR :

L'aspect des constructions, leur volume et leur teinte seront tels qu'ils s'intègrent dans le bâti existant.

#### CLOTURES:

seuls sont admis:

En limite séparative: Les clôtures grillagées sur poteaux métalliques ou béton fichés ou non dans un muret de pied, l'ensemble ne dépassant pas 1,20m de hauteur.

Le long des voies: Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,20m, seront implantées à 1,50m en retrait de la limite de propriété. Elles devront comporter un mur bahut de 0,45m de hauteur, de préférence en pierres apparentes, surmonté d'une lisse horizontale en bois ou en béton clair, et inclure des piles en maçonnerie avec incorporation de la niche du compteur électrique, de la boîte aux lettres et d'un dispositif d'éclairage de l'entrée. Les portails seront réalisés soit en bois, soit en fer forgé.

#### ARTICLE UL1 12 - STATIONNEMENT.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé:

Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut de leur réalisation sur un autre terrain à moins de 500 m du premier.

#### ARTICLE UL1 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

##### 1 - Espaces boisés classés

Sans objet

##### 2 - Concernant la végétation existante.

Lors de toute demande de permis de construire, il doit être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé précis et détaillé de la végétation avec, dans la mesure du possible, l'indication des différentes espèces.

Les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,08.

ARTICLE UL1 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article UL114 ci-dessus n'est pas autorisé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL2

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone inclut dans son périmètre le lotissement de la résidence du Golfe.

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

Rappel:

- 1° L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2° Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3° Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4° Les coupes et arrachages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

## ARTICLE UL2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes:

- Les constructions d'habitation.
- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes.

## ARTICLE UL2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupations et d'utilisations des sols non mentionné à l'article1,en particulier:

- Les caravanes isolées,
- L'ouverture de carrières, Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à l'acte de construire.
- Les fabriques et entrepôts , commerces, industries, hôtels, stations service.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UL2 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès:

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### 2- Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture de voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement aux voies publiques peut constituer un danger pour la circulation.

#### ARTICLE UL2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable du lotissement.

##### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement du lotissement.

##### 3 - Electricité et Télécommunications

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, autant que faire se peut en souterrain.

#### ARTICLE UL2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, un terrain doit présenter une superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UL2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 11 mètres de l'axe des voies.

#### ARTICLE UL2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance L définie comme suit :  $H < L < 6,00m$ . H étant la hauteur de la construction.

#### ARTICLE UL2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

#### ARTICLE UL2 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement de la voie du lotissement.

#### ARTICLE UL2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée entre le point le plus bas de la construction au point le plus haut. Cette hauteur ne pourra être supérieure à 5,00 mètres. Les souches de cheminées, antennes et mâts peuvent présenter une hauteur supérieure.

Concernant les terrains situés en ligne de crête, la construction sera implantée de telle sorte que le point le plus haut de la construction se positionne en deçà de la ligne de crête.

*Les services instructeurs de la Mairie restant la Direction Départementale de l'Équipement, il sera demandé systématiquement pour ces projets l'avis de l'architecte et du paysagiste conseils de la Direction Départementale de l'Équipement*

#### ARTICLE UL2 11 - ASPECT EXTERIEUR :

L'aspect des constructions, leur volume et leur teinte seront tels qu'ils s'intègrent dans le bâti existant.

1. Les toitures seront de deux types:

- Soit en terrasse plate: le revêtement de protection d'étanchéité sera obligatoirement en gravier blanc, dalles d'ardoise ou briques cassées.
- Soit en tuiles rondes avec une pente maximum de 33%.

2. Les enduits, les murs en élévation seront obligatoirement en maçonnerie de pierre de pays ou en enduit de couleur blanche. Certains panneaux ou portions de murs peuvent être revêtus de matériaux tels que bois verni, céramique, mosaïque.

3. Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut en pierres apparentes.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60m dont 0,50m constitué par un mur bahut.

Toutefois lorsque le terrain clôturé surplombe la voie la partie située au-dessus de 1,50m à compter du niveau du trottoir ne pourra supporter qu'un garde-corps de 1,00m de hauteur maximum. Pour les différences de niveau supérieures à 1,50m, il sera établi un talus planté à partir de cette côte.

La clôture en limites séparatives sera constituée par des fils de fer tendus sur poteaux de bois ou en fer cornier à l'exclusion des potelets en béton armé, et doublé d'une haie vive. Ces clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,60m.

Les portails et portillons d'entrée seront en bois ou en fer forgé. Dans le cas du bois ils seront soit vernis, soit peints d'une couleur en harmonie avec les nuances environnantes.

#### ARTICLE UL2 12 - STATIONNEMENT.

Sans objet.

#### ARTICLE UL2 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

ARTICLE UL2 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article UL214 ci-dessus n'est pas autorisé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL3

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone inclut dans son périmètre le lotissement des jardins de Porticcio.

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

Rappel:

- 1° - L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2° - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3° - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4° - Les coupes et arrachages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

## ARTICLE UL3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes:

- Les constructions d'habitation.
- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes.

## ARTICLE UL3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout mode d'occupations et d'utilisations des sols non mentionné à l'article 1.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UL3 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès:

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### 2- Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture de voie privée carrossables peut être refusée lorsque son raccordement aux voies publiques peut constituer un danger pour la circulation.

#### ARTICLE UL3 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable du lotissement.

##### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement du lotissement.

##### 3 - Electricité et Télécommunications

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, autant que faire se peut en souterrain.

#### ARTICLE UL3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, un terrain doit présenter une superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UL3 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 11 mètres de la limite de voies. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes.

#### ARTICLE UL3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne peuvent se tenir à moins de 4,00 mètres des limite séparative.

#### ARTICLE UL3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

#### ARTICLE UL3 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement de la voie du lotissement.

#### ARTICLE UL3 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée entre le point le plus bas du sol naturel mesuré au pied de la construction et l'égout de toiture.

Cette hauteur ne pourra être supérieure à 6,00 mètres.

#### ARTICLE UL3 11 - ASPECT EXTERIEUR :

L'aspect des constructions, leur volume et leur teinte sera tel qu'il s'intègre dans le bâti existant.

1. Toitures et couvertures: toits terrasses ou tuiles canal ou similaire de couleur brune.
2. Enduits et peintures extérieures: tons ocre tuf ou tons et matériaux traditionnels en liaison.

3. Clôtures: le long des voies, elles seront constituées d'un mur bahut de 0,40m de haut maximum doublé d'une clôture végétale. Entre propriétés mitoyennes, elles seront constituées de clôtures végétales éventuellement doublées d'un treillage métallique de 1,20m de hauteur maximum.
4. Annexes: les garages et celliers doivent être intégrés au volume général de la construction. La surface des annexes ne pourra excéder 35% de la S.H.O.N. du bâtiment principal.

#### ARTICLE UL3 12 - STATIONNEMENT.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions, il sera exigé une place de stationnement par construction.

#### ARTICLE UL3 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les implantations existantes seront conservées.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

#### ARTICLE UL3 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article UL3 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL4

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone inclut dans son périmètre le lotissement Clos de Porticcio.

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

### Rappel:

- 1°- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2°- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UL4 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes:

- Les constructions d'habitation.
- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes.

## ARTICLE UL4 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupations et d'utilisations des sols non mentionné à l'article 1.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UL4 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès:

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### 2- Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture de voie privée carrossables peut être refusée lorsque son raccordement aux voies publiques peut constituer un danger pour la circulation.

#### ARTICLE UL4 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable du lotissement.

##### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement du lotissement.

##### 3 – Electricité et Télécommunications

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, autant que faire se peut en souterrain.

#### ARTICLE UL4 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, un terrain doit présenter une superficie de 1.900 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UL4 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 12 mètres de l'axe de la RD n°55 .

#### ARTICLE UL4 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance de 4,00 mètres minimum.

Les constructions annexes telles que garages, buanderies, celliers pourront être édifiés en limites séparatives.

#### ARTICLE UL4 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance de 2,00m sera respectée entre deux constructions sur une même unité foncière.

#### ARTICLE UL4 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 15% de la superficie de la parcelle.

#### ARTICLE UL4 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée entre le point le plus bas du sol naturel mesuré au pied de la construction et l'égout de toiture.

Cette hauteur ne pourra être supérieure à 6,00m.

#### ARTICLE UL4 11 - ASPECT EXTERIEUR :

L'aspect des constructions, leur volume et leur teinte seront tels qu'ils s'intègrent dans le bâti existant.

ARTICLE UL4 12 - STATIONNEMENT.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé une place de stationnement par construction.

ARTICLE UL4 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront conservées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL4 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,12.

ARTICLE UL1 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article UL414 ci-dessus n'est pas autorisé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL5

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone inclut dans son périmètre le lotissement de la pointe de Porticcio.

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

Rappel:

- 1° - L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2° - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UL5 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes:

- Les constructions d'habitation.
- Les travaux d'amélioration et de modification des constructions existantes.

## ARTICLE UL5 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupations et d'utilisations des sols non mentionné à l'article 1.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UL5 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès:

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Art. 682 du Code Civil.

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

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### 2- Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture de voie privée carrossables peut être refusée lorsque son raccordement aux voies publiques peut constituer un danger pour la circulation.

#### ARTICLE UL5 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable du lotissement.

##### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement du lotissement.

##### 3 - Electricité et Télécommunications

La création, l'extension et les renforcements de réseaux ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, autant que faire se peut en souterrain.

#### ARTICLE UL5 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction, un terrain doit présenter une superficie minimum de 1.700 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UL5 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation à 50 mètres minimum de l'axe de la R.D. 55.

#### ARTICLE UL5 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 4,00m minimum par rapport aux limites séparatives .

#### ARTICLE UL5 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions doivent ménager entre elles une distance d'au moins 4,00m.

#### ARTICLE UL5 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent s'implanter à 2 mètres minimum de l'alignement des voies privées.

#### ARTICLE UL5 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée entre le point le plus bas du sol naturel mesuré au pied de la construction et l'égout de toiture.

Cette hauteur ne pourra être supérieure à 6,00m.

#### ARTICLE UL5 11 - ASPECT EXTERIEUR :

L'aspect des constructions, leur volume et leur teinte seront tels qu'ils s'intègrent dans le bâti existant. En particulier, les toitures sont obligatoirement en terrasses plates. Le revêtement de protection de l'étanchéité est en graviers blancs ou tout autre matériau ayant un aspect et une couleur analogue. Les murs en élévation sont obligatoirement en maçonnerie de pierre du pays ou enduit de couleur

blanche. Certains panneaux ou portions de murs peuvent être polychromes ou revêtus de matériaux tels que bois vernis, céramique, mosaïque...etc...

#### ARTICLE UL5 12 - STATIONNEMENT.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé:  
Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement.

#### ARTICLE UL5 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL5 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,12.

#### ARTICLE UL5 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article UL514 ci-dessus n'est pas autorisé.

## Titre III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA

## CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones sont situées au nord et au sud du territoire concerné par le POS et seront viabilisées dans les prochaines années.

Sous réserve que la desserte par des équipements suffisants, des opérations d'aménagement d'ensemble, affectées à l'habitat, aux structures hôtelières ou résidentielles, sous forme de lotissement ou permis groupés compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourront y être autorisées, après modification du document de P.O.S.

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

### Rappel:

1° - L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L e R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE INA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que:

- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaire à la zone.
- La réfection, la réhabilitation, l'aménagement et l'extension limitée dans la limite de 30% de la surface des habitations existantes.

## ARTICLE INA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non énuméré en rappel et dans l'article INA1.

Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire.

Par ailleurs, en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et 157 du Code Forestier, tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE INA 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

### ARTICLE INA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE INA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE INA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements d'infrastructure autorisés seront implantés à une distance de 15m par rapport aux limites d'emprise des voies.

ARTICLE INA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE INA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE INA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE INA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre d'une extension ou réhabilitation, la hauteur de la construction devra présenter la même hauteur que celle de la construction existante.

ARTICLE INA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE INA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE INA 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés:

Les espaces boisés classés portés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme et 157 du Code Forestier..

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE INA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone centrale de Porticcio s'étend jusqu'en bord de mer recevra un aménagement d'ensemble permettant de créer un centre en bord de mer. Cet aménagement sera entrepris lorsque seront connus les risques d'inondabilité et les mesures à mettre en œuvre afin d'y remédier.

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

### Rappel:

1° - L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L e R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE IINA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que:

-Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaire à la zone.

## ARTICLE IINA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non énuméré en rappel et dans l'article INA1.

Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires l'acte de construire.

Par ailleurs, en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et 157 du Code Forestier, tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE IINA 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

### ARTICLE IINA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

### ARTICLE IINA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE IINA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE IINA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE IINA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE IINA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE IINA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE IINA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE IINA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE IINA 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés:

Les espaces boisés classés portés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE IINA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur d'extension des Cannes et du Fort, à l'est sur les vallonnements.  
Cette zone est partiellement équipée, déjà urbanisée de façon linéaire et diffuse.  
Un secteur NB 1 a été délimité en limite sud de la commune pour tenir compte de constructions existantes.

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

Rappel:

1° - L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2° - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R442. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que:

1 Les constructions à usage d'habitation :

2 - Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaire à la zone.

3 – La réfection , la réhabilitation, l'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface existante des bergeries anciennes.

4 Les aires de sport et de jeux ouvertes au public.

## ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non énuméré en rappel dans l'article NB1, et en particulier :

Les lotissements ou groupements d'habitations tels que définis à l'article R 421-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

##### 2 - Assainissement

###### Eaux usées

Les constructions doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformes au Règlement Sanitaire Départemental en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire.

Ces dispositifs devront recevoir préalablement à la délivrance du permis de construire, l'agrément des services techniques de la D.D.A.S.S.

##### 3 -Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité.

#### ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone NB et secteur NB1, pour être constructible, tout terrain devra avoir une superficie au moins égale à 2.500m<sup>2</sup>.

Pour les terrain supportant une ancienne bergerie, il n'est pas exigé de superficie minimum

Pour les parcelles issues de divisions organisées lors d'anciens lotissements devenus caducs, la superficie minimum sera de 2.000m<sup>2</sup>. Des adaptations mineures seront possibles dans ce cas là uniquement, sans possibilité de divisions à nouveau.

#### ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies publiques.

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance .D égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance D ne pourra être inférieure à 5 mètres.

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

Une distance d'au moins 4,00m doit être respectée entre constructions.

#### ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 15% de la surface de la parcelle.

#### ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune construction ne doit comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1).  
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres mesurés depuis le sol fini à l'égout de toiture. Dans les secteurs de sol à forte pente, cette hauteur sera mesurée sur la façade située en aval du terrain.

Concernant les terrains situés en ligne de crête, la construction sera implantée de telle sorte que le point le plus haut de la construction se positionne en deçà de la ligne de crête.

*Les services instructeurs de la Mairie restant la Direction Départementale de l'Équipement, il sera demandé systématiquement pour ces projets l'avis de l'architecte et du paysagiste conseils de la Direction Départementale de l'Équipement*

#### ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chien assis... etc).

Les clôtures seront constituées de murs bahuts d'une hauteur de 0,80 m maximum. Quand ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci doit être masqué par des haies vives de préférence d'essences locales

#### ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

-Espaces boisés classés

Sans objet

### SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,08 La surface maximale des constructions est fixée à 200 m<sup>2</sup> hors œuvre nette.  
En secteur NB1, Le C.O.S. est de 0,05.

#### ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement de C.O.S. fixé à l'article NB 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à une zone de richesse du sol ou du sous-sol exploitée ou susceptible de l'être et notamment aux espaces d'activité agricole où ne sont autorisées que les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Deux secteurs NCi, ont été délimités. Ils cernent, d'une part l'ensemble des terres agricoles situées à l'entrée de Porticcio et couvertes par une Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (embouchure de la Gravona) et au sud, l'ensemble des terrains inondables en limite avec la commune d'Albitreccia.

Un troisième secteur littoral NCL concerne la zone de Capitello

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

### ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### I- Rappel:

- 1 - L'édification des clôtures, autres que celle habituellement nécessaires à l'activité agricole, est soumise à déclaration préalable, dans les conditions prévues aux articles L441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans le respect du Plan de Prévention des Risques d'inondation.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme , dans le respect du Plan de Prévention des Risques d'inondation.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés.
- 4 - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L 130 – 1 du Code de l'Urbanisme

#### II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après:

- 1 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants, si ceux-ci ne se pas situent en secteurs NCi et NCL.
- 2 - Les équipements publics techniques d'infrastructure.
- 3 - Les installations classés pour la protection de l'environnement strictement liées et nécessaires à l'activité de la zone.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol en application de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les secteurs NCi et NCL.
- 5 - Les bâtiments d'exploitation agricole sauf dans les secteurs NCi et NCL.
- 6 - Les bâtiments de conditionnement, de première transformation et de commercialisation des produits agricoles directement liés et nécessaires à l'exploitation sur les conditions fixées au paragraphe 3 ci-après, sauf dans les secteurs NCi et NCL

- 7 - Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole pour une surface hors œuvre nette maximale de 200m<sup>2</sup> , sauf dans les secteurs NCi et NCL.
- 8 - Les centres équestres, les fermes auberges et les chambres d'hôtes directement liées et nécessaires à l'activité agricole des exploitations déjà existantes pour une surface hors œuvre nette maximale de 200 m<sup>2</sup>, sauf dans les secteurs NCi et NCL.

L'appréciation du lien directe et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole visés au présent article sera effectuée avec le concours de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

III - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les gîtes ruraux en application de la charte des gîtes ruraux directement liés et nécessaires à l'activité agricole doivent être implantés dans un rayon de 50m autour du siège ou des bâtiments agricoles existants de l'exploitation, sauf dans les secteurs NCi.

#### ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'Article NC, notamment:

- 1 - Les lotissements.
- 2 - Les installations ou travaux soumis à l'autorisation prévue à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des affouillements et exhaussements du sol.
- 3 - Les terrains de camping, de caravanning et de stationnement des caravanes.
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles prévues à l'article NC 1.
- 5 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ainsi que leur réhabilitation dans les secteurs incendiés.
- 6 \_ Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés tel que le prévoit l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et 157 du Code Forestier

#### SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par es voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des 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.

##### ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur un réseau public de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas de la construction de gîtes ruraux, l'alimentation devra se conformer à la réglementation en vigueur.

## 2 - Assainissement

### a) - Eaux usées:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. b) - Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du propriétaire.

## ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance de:

- 10m de l'axe des voies ouvertes à la circulation générale,
- 15 m de l'axe des chemins départementaux,

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m.

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

Non réglementée.

## ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 10m sauf nécessité technique liée à l'activité de la construction.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront pas excéder 6m (R+1) à l'égout. Cette hauteur est à respecter en tout point du terrain.

#### ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

#### ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés portés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130 1 du Code de l'Urbanisme.

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

#### ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas réglementé dans le cas de constructions directement liées à l'activité agricole.

#### ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de différentes parties de la commune à protéger en raison de la fragilité ou de la qualité du site et du paysage. Le règlement applicable à cette zone a donc pour objet d'assurer la protection des éléments naturels. Cinq secteurs ont été délimité :

Un secteur NDa qui cerne le fort. Il a été délimité afin de permettre son aménagement en équipement collectif.

Un secteur NDb qui cerne le nouveau cimetière installé en partie ouest du territoire.

Un secteur ND L , secteur de bord de mer.

Un secteur ND i secteur inondable.

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

1° - L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2° - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement,

3° - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L 130- 1 du Code de l'Urbanisme

## ARTICLE ND1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admis que:

- Les ouvrages techniques et bâtiments publics nécessaires au fonctionnement des services publics, et à la production d'énergie.
- Les aménagements légers tels que définis à l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme.
- La réfection, la réhabilitation, l'aménagement et l'extension dans la limite de 30% de la surface existante des constructions anciennes.
- En secteur NDa, seul le réaménagement de l'enceinte du fort.
- En secteur NDb, les aménagements liés au cimetière et tombeaux.
- En secteur ND i aucune construction n'est autorisée.
- En secteur ND L, les aménagements tels que définis à l'article L 146-2 et L.146-6 du Code de l'Urbanisme .

## ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDI TES

Sont interdits Tout mode d'occupation du sol non énuméré dans l'Article ND 1 et en rappel.

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIER

Sans objet.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES. PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés: Les espaces boisés classés portés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.