MAIRIE
DE
BONIFACIO
20169
Téléphone : 04.95.73.00.15
Télécopie : 04.95.73.01.96

# Bonifacio

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOSSIER de MODIFICATION

### *Ile de Cavallo*

### *2 - Règlement*

***Dossier d'approbation***

***20 décembre 2013***

Le présent document a pour objet de présenter la modification du règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio approuvé le 13 juillet 2006, modifié le 24 juillet 2007, le 11 février 2011 et le 10 décembre 2012.

**Il contient :**

**le règlement des zones urbaines créées par la modification** :

- Zone UK
- Zone UK1
- Zone UK2, avec le secteur UK2a

**le règlement modifié des zones naturelles** :

- Zone NN, avec les nouveaux secteurs NNe, NNp, NNs et des dispositions spécifiques pour le secteur NNh de Cavallo
- Zone NP, avec le nouveau secteur NPk

Pour faciliter la lecture du document, les modifications introduites dans le règlement des zones naturelles apparaissent en rouge.

**le règlement de la zone NR, qui n'est pas modifié**

La zone NR régit de vastes espaces de l'ile de Cavallo. C'est pourquoi il est apparu opportun de faire figurer son règlement dans le dossier de modification pour faciliter la consultation des documents, bien que son contenu ne soit pas modifié.

# SOMMAIRE

**ZONES URBAINES ..... 4**

ZONE UK..... 5
ZONE UK1.....12
ZONE UK2.....19

**ZONES NATURELLES..... 27**

ZONE NN .....28
ZONE NP.....39
ZONE NR .....44

# ZONES URBAINES

# ZONE UK

***La zone UK correspond à l'espace bâti autour du port, au sud de l'île de Cavallo, dit le village des pêcheurs.***

***Cette zone, correspondant au centre du village de Cavallo a une vocation mixte : équipements collectifs, habitat, activités économiques et notamment celles liées à l'hébergement hôtelier et à la restauration.***

***Cette zone se situant dans un site natura 2000, toute demande d'occuper et d'utiliser le sol est accompagnée d'une évaluation des incidences Natura 2000.***

## ARTICLE 1 ZONE UK - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.***

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1 les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;

2 les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,

3 les constructions à destination d'industrie ;

4 les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;

5 les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

6 les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre.

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

**2.1 – Les constructions à destination d'activités artisanales, soumises ou non au régime des installations classées sont autorisées dès lors :**

1 qu'elles ne compromettent pas l'implantation de constructions à destination d'habitation dans leur environnement immédiat ;

2 que les nuisances olfactives, sonores susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec l'environnement immédiat ;

3 que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

**2.2 – Les constructions à destination commerciale, sont admises à condition que leur surface, exception faite des réserves n'excède pas 300 m². Cette disposition n'est applicable ni aux hôtels, ni aux restaurants.**

**2.3 - Les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution d'énergie électrique dès lors qu'ils sont en souterrain.**

## ARTICLE 3 ZONE UK – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies de desserte doivent avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie.

## ARTICLE 4 ZONE UK – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les piscines doivent faire l'objet :

- d'un système de disconnexion visant à éviter tout phénomène de retour d'eau de la piscine vers le réseau collectif ;
- d'un épandage des eaux de rinçage.

#### 4.2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter le débit de fuite vers le réseau collectif par des systèmes adaptés de stockage et de rétention, dans le respect des normes applicables.

#### 4.2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

#### 4.2.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau collectif.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel.

#### 4.2.4 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation collective, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif et intégré dans une construction.

## ARTICLE 5 ZONE UK – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 6 ZONE UK – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non comprises les parties enterrées, au point le plus proche de l'alignement.

### 6.2 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier.

En cas d'implantation en recul, une distance (D) d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement doit être respectée.

### 6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au chapitre 6.2 est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes au 31 décembre 2012 et régulièrement édifiées, au sens des dispositions de l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général, ou encore d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

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

### 7.1 – Champ d'application

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites qui séparent deux propriétés et qui ne longent pas la voie de desserte du terrain. Le retrait (R) est compté horizontalement de tout point de la construction, exception faite des parties enterrées, au point le plus proche de la limite séparative.

### 7.2 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Le retrait (R) des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (R = H/2), avec un minimum d'au moins 4 mètres.

### 7.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au chapitre 7.2 est admise ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1 lorsque le terrain d'assiette est à l'angle de deux voies, dans l'objectif de permettre une meilleure insertion de la construction sur le terrain ;

2 lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante au 31 décembre 2012 et régulièrement édifiées, au sens des dispositions de l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme, implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;

3 lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général, ou encore d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;

4 lorsqu'il s'agit d'un projet d'ensemble et qu'une composition architecturale particulière le justifie.

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

Non réglementée.

## ARTICLE 9 ZONE UK - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

## ARTICLE 10 ZONE UK - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Deux règles, s'appliquant simultanément, régissent la hauteur des constructions :

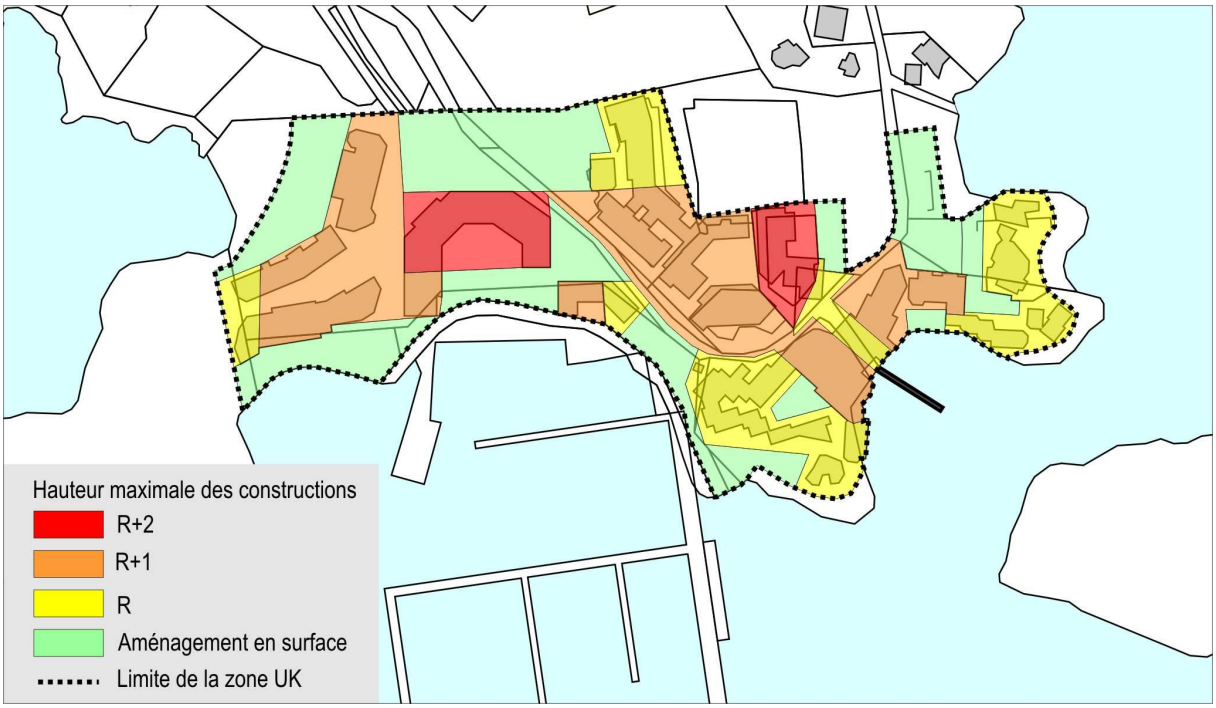
- une règle exprimée en nombre de niveaux ;
- une règle de hauteur maximale des constructions.

### 10.1 – Le nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est différencié selon les espaces de la zone conformément au plan d'épannelage figurant ci-après.

Les espaces délimités au plan d'épannelage comme « aménagement de surface » doivent faire l'objet d'aménagements paysagers et aucune construction ne peut y être édifiée.

**Plan d'épannelage**




### 10.2 – La hauteur des constructions

La hauteur de la façade est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la façade et du faîtage.

Aucun élément tel que antenne, pylône et autre ouvrage et installation technique, à l'exception des souches de cheminées, ne doit émerger au-dessus des toitures.

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

- 3,50 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée (R) ;
- 6 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée plus un étage (R+1).
- 8 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée plus deux étages (R+2)

En cas de toiture à plusieurs pentes, l'altimétrie du faîtage peut être supérieure, par rapport à la hauteur de façade définie ci-dessus, de 1,20 mètre.

Toutefois, pour les constructions édifiées sur des terrains en pente leur hauteur est mesurée de la façon suivante :

| | **Rez-de-chaussée** | **Rdc +1 étage** | **Rdc +2 étages** |
|---|---|---|---|
| Hauteur maximale de façade mesurée au point le plus haut du terrain | 3,50 m | 6,00 m | 7,50 m |
| Hauteur maximale de façade mesurée au point le plus bas du terrain | 5,50 m | 8,00 m | 9,00 m |
| Différence d'altimétrie mesurée entre le sommet du faîtage et le sol amont existant avant travaux | 4,70 m | 7,20 m | 8,70 m |
| Différence d'altimétrie mesurée entre le sommet du faîtage et le sol aval existant avant travaux | 6,70 m | 9,20 m | 10,20 m |

### 10.3 – Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'aménagements. En cas d'extension ou de surélévation la règle de hauteur fixée aux paragraphes 10.1 et 10.2 doit être respectée.

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

### 11.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être conçues, dans leur volumétrie et leur aspect extérieur pour optimiser leur insertion dans leur environnement.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard des vues vers le port ;
- une conception du projet en harmonie avec les constructions avoisinantes et l'organisation général du village des pêcheurs ;
- une conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures, …) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie.

### 11.2 – Dispositions relatives aux constructions existantes

Les travaux d'extension ou de réhabilitation de constructions plus récentes doivent respecter les dispositions du présent article.

### 11.3 – Dispositions relatives aux façades

Les façades doivent être conçues dans la recherche d'une simplicité de leur aspect extérieur.

#### Les ouvertures en façade

Les ouvertures en façade doivent être proportionnées au volume général de la construction.

#### Le traitement des murs et façade

Les murs et façade sont revêtus d'enduits d'une teinte légèrement colorée et chaude. Le blanc pur est exclu.

### 11.4 – Dispositions relatives aux toitures

Les toitures doivent être à pentes. Toutefois, des parties ponctuelles de toiture en terrasse sont admises dès lors qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la volumétrie générale de la construction.

Le degré d'inclinaison des pentes des toitures est au plus égale à 35%.

Elles sont réalisées avec des tuiles dont la tonalité respecte celle des toitures des constructions du village.

Les tuiles rouges ou trop vives, sont interdites.

Aucune ouverture en toiture n'est autorisée.

### 11.5 – Dispositions relatives aux clôtures

Les nouvelles clôtures sont constituées par des murets bas en pierres.

## ARTICLE 12 ZONE UK – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE 13 ZONE UK – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET D'ELEMENTS DE PAYSAGE

### 13.1 – Couvert végétal

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager minéral ou végétal.

Les plantations et les aménagements paysagers réalisés sur le terrain doivent être conçus à partir d'essences locales.

### 13.2 – Entretien des terrains

Les terrains doivent faire l'objet d'un entretien régulier d'élagage et de débroussaillage nécessaires à l'entretien des paysages et répondant aux exigences de prévention et de lutte contre les incendies.

## ARTICLE 14 ZONE UK - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

# ZONE UK1

***La zone UK1 correspond aux pôles bâtis à l'est et au nord de l'ile. Ces pôles, constitués de villas édifiées en bordure du rivage de la mer n'ont vocation ni à s'étendre, ni à se densifier.***
***La constructibilité dans cette zone est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLU.***

***Cette zone se situant dans un site natura 2000, toute demande d'occuper et d'utiliser le sol est accompagnée d'une évaluation des incidences Natura 2000.***

## ARTICLE 1 ZONE UK1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.***

### 1.1 - Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;

2 les constructions à destination d'industrie, d'activités artisanales et d'entrepôt ;

3 les constructions à destination de bureaux dès lors qu'ils ne sont pas intégrés dans le volume d'une construction dont la destination principale est autorisée par le présent règlement ;

4 les constructions à destination de commerce, à l'exception de celles directement liées à l'hébergement touristique, à la restauration et aux activités de loisirs ;

5 les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;

6 les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

7 les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre.

## ARTICLE 2 ZONE UK1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute destination des constructions, à l'exception de celles visées à l'article 1, est admise dès lors que sont respectées les conditions ci-après.

Seuls sont autorisés :

- les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution d'énergie électrique dès lors qu'ils sont en souterrain.
- les travaux exécutés sur des constructions existantes, dans la limite de l'emprise au sol des constructions existantes avant la date d'approbation de la modification du PLU 2013 (cf. article 9).

Toutefois, la reconstruction après démolition d'une construction est admise dans deux cas :

- pour un motif d'ordre technique dans le cas où une construction aurait subi des dommages engendrant une fragilité de sa structure qui impose, sur le fondement d'une justification technique, pour des raisons de sécurité, une reconstruction ;
- pour un motif d'ordre paysager dans l'objectif d'une meilleure insertion de la construction dans le site. L'accomplissement de cette condition est apprécié sur deux critères : l'implantation et la volumétrie de la construction au regard de la topographie du terrain pour limiter son impact visuel, la qualité des matériaux constructifs ainsi que des aménagements paysagers des espaces libres et leur adéquation avec les composante du site.

En outre, dans tous les cas :

- aucune construction ou partie de construction ne peut être édifiée de façon plus rapprochée du rivage de la mer que la limite d'implantation de la construction existante à la date d'approbation de la modification du PLU 2013 ;
- le libre accès aux plages et le chemin le long du littoral doivent être pris en compte dans tout projet (cf article 13).

## ARTICLE 3 ZONE UK1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies de desserte doivent avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie.

Les voies nouvelles de desserte des constructions doivent faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords qui limitent l'impact visuel dans le paysage. Il s'agit, en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables, d'éviter les tracés rectilignes sur les terrains en pente, d'accompagner leurs abords par une végétalisation arbustive.

## ARTICLE 4 ZONE UK1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les piscines doivent faire l'objet :

- d'un système de disconnexion visant à éviter tout phénomène de retour d'eau de la piscine vers le réseau collectif ;
- d'un épandage des eaux de rinçage.

#### 4.2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter le débit de fuite vers le réseau collectif par des systèmes adaptés de stockage et de rétention, dans le respect des normes applicables.

#### 4.2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

#### 4.2.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau collectif.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel.

#### 4.2.4 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation collective, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif et intégré dans une construction.

## ARTICLE 5 ZONE UK1 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 6 ZONE UK1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non comprises les parties enterrées, au point le plus proche de l'alignement.

### 6.2 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier.

En cas d'implantation en recul, une distance (D) d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement doit être respectée.

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques du terrain et de la composition du pôle dans laquelle le projet s'insère.

## ARTICLE 7 ZONE UK1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 – Champ d'application

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites qui séparent deux propriétés et qui ne longent pas la voie de desserte du terrain. Le retrait (R) est compté horizontalement de tout point de la construction, exception faite des parties enterrées, au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions du présent article sont applicables à tout terrain issu ou non d'une division, y compris les lots d'un lotissement.

### 7.2 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait (R) des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur de la construction (R = H), avec un minimum d'au moins 8 mètres.

Lorsque la limite séparative du terrain correspond à la limite de la zone NP, secteur NPk, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de l'aménagement d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
2. lorsqu'il s'agit d'une construction annexe dont la hauteur au plus égale à 2,50 mètres. Dans ce cas, une implantation en limite séparative est admise ;
3. lorsqu'il s'agit de la réalisation de travaux d'isolation extérieure d'une construction existante.

## ARTICLE 8 ZONE UK1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE 9 ZONE UK1 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 – Dispositions générales

L'emprise au sol de la construction ou des constructions correspond à la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des éléments nécessaires à une mise aux normes en matière d'économie d'énergie : brises soleil, surépaisseur des murs liée à une isolation par l'extérieur.

L'emprise au sol des constructions est limitée dans sa surface et sa délimitation à celle de la construction existante à la date d'approbation de la modification du PLU 2013.

Pour les constructions édifiées sur des terrains bordant le rivage de la mer, aucune construction ou partie de construction ne peut être implantée de façon plus proche du rivage que la limite de l'implantation la construction existante à la date d'approbation de la modification 2013 du PLU.

### 9.2 – Dispositions en cas de démolition/reconstruction

L'emprise au sol d'une construction ou des constructions faisant suite à une démolition ne peut être supérieure à celle de la ou des constructions démolies.

Toutefois, l'implantation sur le terrain de la nouvelle construction peut être différente de celle de la construction initiale dès lors que cette nouvelle implantation répond à des critères paysagers visant à une meilleure insertion de la construction dans le site tels que un recul par rapport au rivage de la mer, une adaptation à la topographie du terrain, la prise en compte du libre accès aux plages.

## ARTICLE 10 ZONE UK1 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 – Dispositions générales

La hauteur de la façade est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la façade et du faîtage.

La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit et au faîtage, ne peut excéder les hauteurs des constructions ou parties de construction existantes à la date d'approbation de la modification 2013.

Aucun élément tel que antenne, pylône et autre ouvrage et installation technique, à l'exception des souches de cheminées, ne doit émerger au-dessus des toitures.

### 10.2 – Dispositions en cas de démolition/reconstruction

La hauteur de la façade est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la façade et du faîtage ne peut être supérieure à celle de la construction existante avant la date d'approbation de la modification 2013.

Toutefois, une hauteur plus importante ou plus faible peut être admise ou imposée dès lors qu'il de promouvoir l'insertion de la construction dans le site.

## ARTICLE 11 ZONE UK1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être conçues, dans leur volumétrie et leur aspect extérieur pour optimiser leur insertion dans le paysage et la composition générale du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver la lecture topographique du site d'origine. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- l'équilibre entre les emprises bâties et les éléments naturels du terrain, notamment, au regard de la qualité du couvert végétal, de manière à ce que la construction soit la moins visible possible depuis depuis la mer comme depuis l'espace terrestre de l'ile ;
- la conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures, …) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au site et au paysage.

### 11.2 – Dispositions relatives aux clôtures

En limite séparative, les clôtures sont constituées de murets de pierres, d'éléments en bois ou de végétaux.

Le long des voies, les clôtures sont constituées de murets de pierres ou d'éléments en bois.

### 11.3 – Dispositions relatives aux toitures

Les toitures terrasses et les toitures en pente sont autorisées.

En cas de toiture en pente, la pente des toitures ne doit pas excéder 35%. Pour des raisons d'insertion au site, les matériaux et surfaces réfléchissants sont proscrits, à l'exception des panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés au volume de la construction afin de limiter leur impact visuel.

Les toitures terrasse peuvent être accessibles ou non. Les chaînages hauts formant bandeau ainsi que les acrotères débordant des murs de façade sont interdits.

Les deux formes de toiture peuvent être panachées sur une même construction.

## ARTICLE 12 ZONE UK1 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE 13 ZONE UK1 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET D'ELEMENTS DE PAYSAGE

### 13.1 – Couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible du couvert végétal et plus particulièrement des spécimens de qualité.

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doit faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

Les plantations et les aménagements paysagers réalisés sur le terrain doivent être conçus à partir d'essences locales.

### 13.2 – Entretien des terrains

Les terrains doivent faire l'objet d'un entretien régulier d'élagage et de débroussaillage nécessaires à l'entretien des paysages et répondant aux exigences de prévention et de lutte contre les incendies.

### 13.3 – Accès aux plages

Toute opération située le long du rivage de la mer doit être conçue en prenant en compte le libre accès aux plages et le libre passage le long du littoral.

## ARTICLE 14 ZONE UK1 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible sur chaque terrain est au plus égale à celle existante à la date d'approbation de la modification 2013 du PLU.

# ZONE UK2

***La zone UK2 correspond à des espaces interstitiels intégrés aux pôles bâtis à l'est, au nord et à l'ouest de l'ile.***
***Ces espaces supportent des constructions inachevées ou en état de ruine.***

***Afin de recomposer une unité dans les pôles bâtis de l'ile, la règle d'urbanisme est conçue pour permettre l'achèvement de ces constructions ou leur reconstruction dans la limite de leur emprise au sol, relevée en 2012.***

***Cette zone comprend un secteur UK2a, au sud de l'ile. Ce secteur est régi par un dispositif particulier, en application de l'article L.123-1-5, 10° du code de l'urbanisme, qui conditionne la constructibilité à la démolition d'une partie du bâti existant, situé dans la zone NPk.***

***Cette zone se situant dans un site natura 2000, toute demande d'occuper et d'utiliser le sol est accompagnée d'une évaluation des incidences Natura 2000.***

## ARTICLE 1 ZONE UK2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol non interdite au titre du présent article ou non soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.***

### 1.1 - Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;

2 les constructions à destination d'industrie, d'activités artisanales et d'entrepôt ;

3 les constructions à destination de bureaux dès lors qu'ils ne sont pas intégrés dans le volume d'une construction dont la destination principale est autorisée par le présent règlement ;

4 les constructions à destination de commerce, à l'exception de celles directement liées à l'hébergement touristique, à la restauration et aux activités de loisirs ;

5 les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;

6 les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

7 les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre.

## ARTICLE 2 ZONE UK2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction, à l'exception de celles visées à l'article 1, sont admises dès lors que sont respectées les conditions suivantes :

1. L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne peut être supérieure à celle relevée en 2012 et fixée à l'article 9 du présent règlement ;
2. la construction doit être implantée sur le terrain de façon à s'adapter à la topographie des lieux et à ses caractéristiques paysagères de façon à limiter son impact visuel ;
3. aucune construction ou partie de construction ne peut être édifiée de façon plus rapprochée du rivage de la mer que la limite d'implantation de la construction telle qu'elle résulte du plan figurant à l'article 9 du présent règlement ;
4. le libre accès aux plages et le chemin le long du littoral doivent être pris en compte (cf article 13).

**Dans le secteur UK2a**, la constructibilité est conditionnée à la démolition des constructions ou parties de construction implantées dans la zone NPk, jouxtant le secteur UK2a, délimitée aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-5, 10° du code de l'urbanisme.

Dans ces secteur, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition de toutes les constructions existantes sur la partie de terrain classée en zone NPk et à son aménagement en espace naturel.

Dans l'ensemble de la zone les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution d'énergie électrique dès lors qu'ils sont en souterrain.

## ARTICLE 3 ZONE UK2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies de desserte doivent avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie.

Les voies nouvelles de desserte des constructions doivent faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords qui limitent l'impact visuel dans le paysage. Il s'agit, en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables, d'éviter les tracés rectilignes sur les terrains en pente, d'accompagner leurs abords par une végétalisation arbustive.

## ARTICLE 4 ZONE UK2 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les piscines doivent faire l'objet :

- d'un système de disconnexion visant à éviter tout phénomène de retour d'eau de la piscine vers le réseau collectif ;
- d'un épandage des eaux de rinçage.

#### 4.2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à limiter le débit de fuite vers le réseau collectif par des systèmes adaptés de stockage et de rétention, dans le respect des normes applicables.

#### 4.2.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

#### 4.2.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau collectif.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel.

#### 4.2.4 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation collective, il doit être prévu un local adapté aux exigences du tri sélectif et intégré dans une construction.

## ARTICLE 5 ZONE UK2 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 6 ZONE UK2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non comprises les parties enterrées, au point le plus proche de l'alignement.

### 6.2 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier.

En cas d'implantation en recul, une distance (D) d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement doit être respectée.

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques du terrain et de la composition du pôle dans laquelle le projet s'insère.

## ARTICLE 7 ZONE UK2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 – Champ d'application

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites qui séparent deux propriétés et qui ne longent pas la voie de desserte du terrain. Le retrait (R) est compté horizontalement de tout point de la construction, exception faite des parties enterrées, au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions du présent article sont applicables à tout terrain issu ou non d'une division, y compris les lots d'un lotissement.

### 7.2 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait (R) des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur de la construction (R = H), avec un minimum d'au moins 8 mètres.

Lorsque la limite séparative du terrain correspond à la limite de la zone NP, secteur NPk, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de l'aménagement d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
2. lorsqu'il s'agit d'une construction annexe dont la hauteur au plus égale à 2,50 mètres. Dans ce cas, une implantation en limite séparative est admise ;
3. lorsqu'il s'agit de la rénovation ou la reconstruction d'une construction en ruine implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas l'implantation d'origine doit être respectée.

## ARTICLE 8 ZONE UK2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

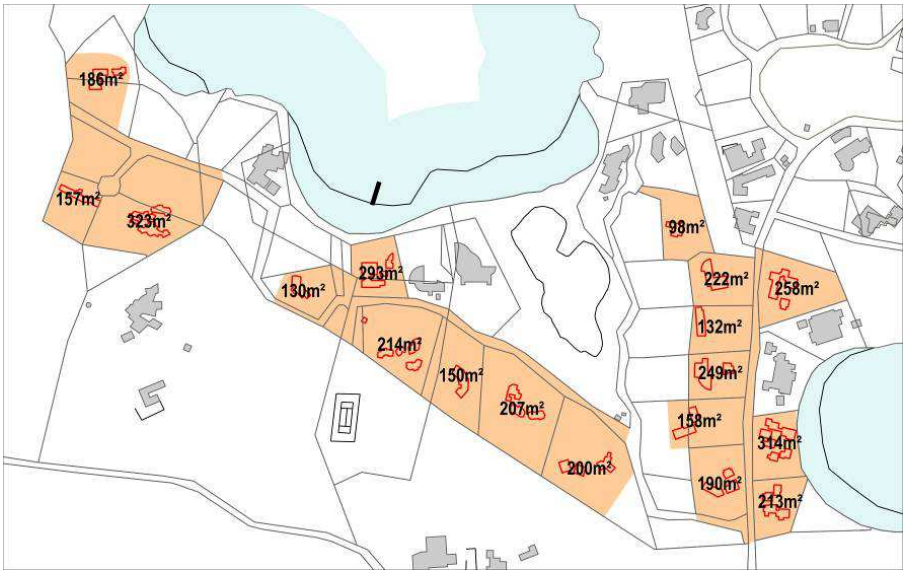
Non réglementé.

## ARTICLE 9 ZONE UK2 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de la construction ou des constructions correspond à la projection verticale de la construction, tous débords et surplomb inclus, à l'exclusion des brises soleil.

En cas d'achèvement ou de rénovation d'une ruine, et non de sa reconstruction, la surépaisseur des murs liée à une isolation extérieure n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol de la construction.

L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à celle fixée sur le plan ci-contre.



Pour les constructions édifiées sur des terrains bordant le rivage de la mer, aucune construction ou partie de construction ne peut être implantée de façon plus proche du rivage que la limite de l'implantation la construction existante telle qu'elle figure sur le plan ci-contre.

**Dans le secteur UK2a**

L'emprise au sol des constructions, sur l'ensemble du secteur, ne peut être supérieure à 1 200 m².

## ARTICLE 10 ZONE UK2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Deux règles, s'appliquant simultanément, régissent la hauteur des constructions :

- une règle exprimée en nombre de niveaux ;
- une règle de hauteur des constructions.

La hauteur de la construction est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la façade (égout du toit) et/ou du faîtage.

### 10.1 – Le nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est limité à un seul niveau, c'est à dire un rez-de-chaussée (R), dans la zone UK2 et le secteur UK2a.

### 10.2 – La hauteur des constructions

La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit, ne peut excéder 3,50 mètres.

En cas de toiture à plusieurs pentes, l'altimétrie du faîtage peut être supérieure, par rapport à la hauteur de façade définie ci-dessus, de 1,20 m.

Toutefois, pour les constructions édifiées sur des terrains en pente :

| | **Rez-de-chaussée** |
|---|---|
| Hauteur maximale de façade mesurée au point le plus haut du terrain | 3,50 m |
| Hauteur maximale de façade mesurée au point le plus bas du terrain | 5,50 m |
| Différence d'altimétrie mesurée entre le sommet du faîtage et le sol amont existant avant travaux | 4,70 m |
| Différence d'altimétrie mesurée entre le sommet du faîtage et le sol aval existant avant travaux | 6,70 m |

Aucun élément tel que antenne, pylône et autre ouvrage et installation technique, à l'exception des souches de cheminées, ne doit émerger au-dessus des toitures.

## ARTICLE 11 ZONE UK2 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 – Dispositions générales

Les constructions doivent être conçues, dans leur volumétrie et leur aspect extérieur pour optimiser leur insertion dans le paysage, la composition générale du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver la lecture topographique du site d'origine. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- l'équilibre entre les emprises bâties et les éléments naturels du terrain, notamment, au regard de la qualité du couvert végétal, de manière à ce que la construction soit la moins visible possible depuis depuis la mer comme depuis l'espace terrestre de l'ile ;
- la conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures, …) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au site et au paysage.

### 11.2 – Dispositions relatives aux clôtures

En limite séparative, les clôtures sont constituées de murets de pierres, d'éléments en bois ou de végétaux.

Le long des voies, les clôtures sont constituées de murets de pierres ou d'éléments en bois.

### 11.3 – Dispositions relatives aux toitures

Les toitures terrasses et les toitures en pente sont autorisées.

En cas de toiture en pente, la pente des toitures ne doit pas excéder 35%. Pour des raisons d'insertion au site, les matériaux et surfaces réfléchissants sont proscrits, à l'exception des panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés au volume de la construction afin de limiter leur impact visuel.

Les toitures terrasse peuvent être accessibles ou non. Les chaînages hauts formant bandeau ainsi que les acrotères débordant des murs de façade sont interdits.

Les deux formes de toiture peuvent être panachées sur une même construction.

## ARTICLE 12 ZONE UK2 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE 13 ZONE UK2 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET D'ELEMENTS DE PAYSAGE

### 13.1 – Couvert végétal

Les constructions et aménagements réalisés sur un terrain arboré doivent être conçus pour assurer la meilleure préservation possible du couvert végétal et plus particulièrement des spécimens de qualité.

Les surfaces libres de construction doivent recevoir un traitement paysager à forte dominante naturelle.

Les espaces entre la voie de desserte et la construction doit faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

Les plantations et les aménagements paysagers réalisés sur le terrain doivent être conçus à partir d'essences locales.

### 13.2 – Entretien des terrains

Les terrains doivent faire l'objet d'un entretien régulier d'élagage et de débroussaillage nécessaires à l'entretien des paysages et répondant aux exigences de prévention et de lutte contre les incendies.

### 13.3 – Accès aux plages

Toute opération située le long du rivage de la mer doit être conçue en prenant en compte le libre accès aux plages et le libre passage le long du littoral.

### 13.4 – En outre, dans le secteur UK2a

La partie du terrain, classée en secteur NPk doit faire l'objet d'un aménagement ayant pour objectif de remettre cet espace à l'état naturel. Cet aménagement, qui conditionne la constructibilité dans ces deux secteurs, doit être réalisé avec un soin particulier avec notamment la plantation d'espèces locales.

## ARTICLE 14 ZONE UK2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UK2a, la surface de plancher constructible est limitée à 1 200 m².

# ZONES NATURELLES

# ZONE NN

***La zone NN correspond aux espaces naturels, non bâtis, situés sur le plateau calcaire, sur le littoral, comme en montagne. Il s'agit d'espaces couverts par le maquis ne présentant pas de caractéristique particulière d'un point de vue paysager, écologique ou sitologique.***

***Cette zone comprend quatre secteurs :***

- le secteur NNh constructible, qui constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées concernant les constructions isolées implantées dans les espaces naturels.
- Le secteur NNe, qui correspond à un site sur l'ile de Cavallo sur lequel sont implantées d'anciennes citernes et qui est destiné à accueillir un équipement collectif,
- Le secteur NNp, qui correspond au port de Cavallo ;
- Le secteur NNs, qui couvre le site de la station d'épuration de l'ile de Cavallo.

***Dans les espaces classés en zone NN situés sur l'Ile de Cavallo toute demande d'occuper et d'utiliser le sol est accompagnée d'une évaluation des incidences Natura 2000.***

## ARTICLE 1 ZONE NN - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.**

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

**2.1 - Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :**

1 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service d'intérêt collectif ou à la gestion des eaux ;

2 les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre les incendies ;

3 les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;

4 les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que des aires de stationnement, des activités sportives ou de loisirs de plein air…dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne sont pas créateurs de surface de plancher ;

5 les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles à destination d'habitation, d'hébergement ou d'activité touristique, implantées en dehors des espaces proches du rivage tels qu'ils sont délimités aux documents graphiques et qu'elles ont fait l'objet d'un accord du préfet, en application de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme, dans le cas où elles se situent en discontinuité d'une zone urbaine ou à urbaniser *;

6 les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation d'éoliennes, dès lors que toutes les dispositions sont retenues pour limiter l'impact visuel de ces ouvrages et qu'ils sont implantés dans le périmètre délimité aux documents graphiques à cet effet ;

7 **dans les périmètres de carrières** délimités aux documents graphiques, les constructions, ouvrages, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de la carrière ou à la remise en état du site ;

8 **Dans le secteur NNh**, les constructions nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole. En outre, sont également admis l'aménagement, l'extension ou la surélévation des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur destination, dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante avant l'approbation du PLU et d'un plafond de la surface de plancher de 200 m². Toutefois, en cas de reconstruction, la surface de plancher admise est celle autorisée dans le cadre d'un permis de construire devenu définitif.

Ces dispositions sont applicables aux constructions régulièrement édifiées, existant avant l'approbation du PLU et qui ne se situent pas dans un secteur NNh

**Dans le secteur NNh situé sur l'ile de Cavallo,** seuls sont autorisés les travaux exécutés sur des constructions existantes, dans la limite de l'emprise au sol des constructions existantes avant la date d'approbation de la modification du PLU 2013 (cf. article 9).

Toutefois, la reconstruction après démolition d'une construction est admise dans deux cas :

- pour un motif d'ordre technique dans le cas où une construction aurait subi des dommages engendrant une fragilité de sa structure qui impose, sur le fondement d'une justification technique, pour des raisons de sécurité, une reconstruction;
- pour un motif d'ordre paysager dans l'objectif d'une meilleure insertion de la construction dans le site. L'accomplissement de cette condition est apprécié sur deux critères : l'implantation et la volumétrie de la construction au regard de la topographie du terrain pour limiter son impact visuel, la qualité des matériaux constructifs ainsi que des aménagements paysagers des espaces libres et leur adéquation avec les composante du site.

9 **Dans le secteur NNe**, les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ayant pour objet une mise en valeur des anciennes citernes;

10 **Dans le secteur NNp**, les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice des activités portuaires, de constructions et de réparations navales, de transports maritimes, de la pêche professionnelle, de la navigation de plaisance et des cultures maritimes ;

* modification approuvée en juillet 2007

11 **Dans le secteur NNs**, les constructions, installations et ouvrages directement liés et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration ainsi qu'à l'entretien et au gardiennage des installations collectives de l'ile, y compris l'hébergement du personnel saisonnier.

**2.2- Dans toute la zone et ses secteurs, les ouvrages techniques de transport et de distribution d'énergie électrique Haute Tension et Très Haute Tension sont admis dès lors qu'ils sont en souterrain.**

## ARTICLE 3 ZONE NN – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 – Conditions générales

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

L'aménagement des voies ou chemins existants pour assurer une telle desserte doit répondre aux mêmes conditions de traitement que celles prévues ci-après pour les voies nouvelles. Il convient de privilégier, en priorité, les solutions visant à emprunter les chemins existants.

En cas d'élargissement de chemins ou voies bordés de murs en pierres sèches, les murs peuvent être détruits dès lors qu'ils sont reconstitués.

### 3.2 – Voiries nouvelles

Les nouvelles voiries de desserte des constructions doivent :

- répondre aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.1.1 ;
- avoir un débouché sur les voies principales dans les meilleures conditions de sécurité et de visibilité ;
- avoir un tracé adapté à la topographie des lieux et être conçu pour éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie ;
- faire l'objet d'un traitement de leur emprise et de leurs abords qui limitent l'impact visuel dans le paysage. Il s'agit, en premier lieu, de privilégier les revêtements non imperméables et, sur le plateau calcaire, de prendre en compte les murs de pierres sèches afin de les préserver et de les mettre en valeur.

### 3.3 – Dans le secteur NNh, à l'exception du secteur NNh de l'ile de Cavallo

Le positionnement des accès doit être déterminé pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

Pour les constructions situées sur le plateau calcaire, dès lors que la création d'un accès nécessite la destruction partielle d'un mur de pierre, sa largeur doit être réduite au minimum et les pierres réutilisées, notamment pour la création des pilastres du portail ou la restauration des murs de la propriété.

# ARTICLE 4 ZONE NN – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

## 4.2 - Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les piscines doivent faire l'objet :

- d'un système de disconnexion visant à éviter tout phénomène de retour d'eau de la piscine vers le réseau d'eau public d'eau potable ;
- d'un épandage des eaux de rinçage, spécifique en cas d'un assainissement collectif, et indépendant de l'épandage des eaux usées en cas d'assainissement individuel.

### 4.2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En cas d'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

### 4.2.2 – Eaux usées

**Dans les zones d'assainissement collectif** (telles que délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe n° 5.4 du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

**Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif**, (telles que délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe n° 5.5 du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

En outre, le terrain doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement individuel conformément à l'article 5 ci-après.

#### 4.2.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## ARTICLE 5 ZONE NN – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

***Un terrain est constitué d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.***

Les dispositions du présent article sont applicables à tout terrain issu ou non d'une division, y compris les lots d'un lotissement.

Dans le cas d'un terrain non desservi par le réseau d'assainissement, il doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel selon les modalités prévues à l'article 4 du présent règlement.

## ARTICLE 6 ZONE NN – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

La distance à l'alignement est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non comprises les parties enterrées, au point le plus proche de l'alignement.

### 6.2 – Disposition générale

Les constructions doivent être implantées à une distance (D) d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement.

### 6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au chapitre 6.2 est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement ou pour une raison technique, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée
2. lorsqu'il s'agit d'équipements prévus à l'article 2, paragraphe 2.1, n° 1 et 2.

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

### 7.1 – Champ d'application

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites qui séparent deux propriétés et qui ne longent pas la voie de desserte du terrain. Le retrait (R) est compté horizontalement de tout point de la construction, exceptées les parties enterrées, au point le plus proche de la limite séparative.

### 7.2 – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait (R) des constructions par rapport à la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur de la construction (R = H), avec un minimum d'au moins 6 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être imposées ou autorisées lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

### 7.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre que celle prévue au chapitre 7.2 est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion du projet dans son environnement ou pour une raison technique pour les équipements prévus à l'article 2, paragraphe 2.1, n° 1 et 2.

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

**Dispositions applicables au secteur NNh, à l'exception du secteur NNh de l'ile de Cavallo**

Une seule construction peut être édifiée sur un même terrain.

Toutefois, une construction peut être composée de plusieurs volumes dès lors qu'ils sont reliés entre eux dans une harmonie architecturale.

En outre, des constructions annexes tels que des garages ou remises peuvent être édifiées en accompagnement de la construction principale dès lors que leur destination est directement liée à la construction principale et que leur surface hors œuvre brute cumulée sur l'ensemble du terrain est au plus égale à 40m2 de surface de plancher.

## ARTICLE 9 ZONE NN - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 –Dispositions générales

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain doit être établi au regard des critères suivants:

- l'adaptation à la topographie du terrain pour réduire leur impact visuel et pour garantir le libre écoulement des eaux. En ce sens, les constructions ne peuvent pas être implantées sur de fortes pentes, au sommet de crête ou au fond d'un talweg ;
- la préservation maximale et la mise en valeur d'éléments naturels et/ou paysagers caractéristiques : végétation, enrochements, …
- en outre, sur le plateau calcaire la préservation d'éléments bâtis caractéristiques, en particulier les édifices de pierres sèches : barracones, tramizzi, rivilin, murs, puits, …

### 9.2 –Dans le secteur NNh de l'ile Cavallo

**Dispositions générales**

L'emprise au sol de la construction ou des constructions correspond à la projection verticale de la construction, tous débords et surplomb inclus.

L'emprise au sol des constructions est limitée dans sa surface et sa délimitation à celle de la construction existante à la date d'approbation de la modification 2013 du PLU.

Pour les constructions édifiées sur des terrains bordant le rivage de la mer, aucune construction ou partie de construction ne peut être implantée de façon plus proche du rivage que la limite de l'implantation la construction existante à la date d'approbation de la modification 2013 du PLU.

**Dispositions en cas de démolition/reconstruction**

L'emprise au sol d'une construction ou des constructions faisant suite à une démolition ne peut être supérieure à celle de la ou des constructions démolies.

Toutefois, l'implantation sur le terrain de la nouvelle construction peut être différente de celle de la construction initiale dès lors que cette nouvelle implantation répond à des critères paysagers visant à une meilleure insertion de la construction dans le site tels que un recul par rapport au rivage de la mer, une adaptation à la topographie du terrain, la prise en compte du libre accès aux plages.

## ARTICLE 10 ZONE NN - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 – Dispositions générales

La hauteur de la construction est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la façade (égout du toit) et/ou du faîtage.

La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit, ne peut excéder 4,00 mètres.

En cas de toiture à plusieurs pentes, l'altimétrie du faîtage peut être supérieure, par rapport à la hauteur de façade définie ci-dessus, de 1,20 m et de 1,80 m dès lors que les combles sont aménagés.

Toutefois, pour les constructions édifiées sur des terrains en pente :

| | Rez de chaussée | RdC + combles |
|---|---|---|
| Hauteur maximale de façade mesurée au point le plus haut du terrain | 4,00 m | 4,00 m |
| Hauteur maximale de façade mesurée au point le plus bas du terrain | 6,00 m | 6,00 m |
| Différence d'altimétrie mesurée entre le sommet du faîtage et le sol amont existant avant travaux | 5.20 m | 5.80 m |
| Différence d'altimétrie mesurée entre le sommet du faîtage et le sol aval existant avant travaux | 7.20 m | 7.80 m |
| Dès lors que le rez de chaussée de la construction est conçu en escalier, en s'adaptant progressivement à la pente du terrain, il est considéré comme un seul niveau. | | |

### 10.2 – Dispositions particulières

- la hauteur de la façade des bâtiments de type hangar, entrepôts ou d'équipements d'intérêt collectif est limitée à 7,50m. ;
- 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 ;
- les antennes, pylônes et autres équipements techniques prévues à l'article 2, paragraphe 2.1, n° 1 et 2 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.

### 10.3 – Dans le secteur NNh de l'ile Cavallo

**Dispositions générales**

La hauteur de la façade est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la façade et du faîtage.

La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit et au faitage, ne peut excéder les hauteurs des constructions ou parties de construction existantes à la date d'approbation de la modification 2013.

Aucun élément tel que antenne, pylône et autre ouvrage et installation technique, à l'exception des souches de cheminées, ne doit émerger au-dessus des toitures.

**Dispositions en cas de démolition/reconstruction**

La hauteur de la façade est mesurée de tout point du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la façade et du faîtage ne peut être supérieure à celle de la construction existante avant la date d'approbation de la modification 2013.

Toutefois, une hauteur plus importante ou plus faible peut être admise ou imposée dès lors qu'il s'agit de promouvoir l'insertion de la construction dans le site.

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

### 11.1 – Dispositions générales

Les constructions, ouvrages et aménagements doivent être conçus, dans leur volumétrie et leur aspect extérieur pour optimiser leur insertion dans le site naturel dans lequel ils s'insèrent.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction, ouvrage ou aménagement sur le terrain au regard de la topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- des éléments naturels du terrain, notamment, au regard de la qualité du couvert végétal, de manière à ce que la construction, ouvrage ou aménagement soit le moins visible possible dans le paysage, et à conserver 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.

### 11.2 – Dispositions relatives au secteur NNh, à l'exception du secteur NNh de l'ile de Cavallo

Les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

### 11.3 – Dispositions relatives au secteur NNh de l'ile de Cavallo

Les travaux d'aménagement réalisés sur une construction existante doivent :

- tenir compte, en fonction de leur nature, des orientations générales prévues ci-dessus ;
- par le choix des matériaux, des volumétries, de la taille et de la forme des ouvertures, mettre en valeur ou embellir la construction initiale.

Dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction, les constructions doivent être conçues, dans leur volumétrie et leur aspect extérieur pour optimiser leur insertion dans le paysage et la composition générale du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver la lecture topographique du site d'origine. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- l'équilibre entre les emprises bâties et les éléments naturels du terrain, notamment, au regard de la qualité du couvert végétal, de manière à ce que la construction soit la moins visible possible depuis depuis la mer comme depuis l'espace terrestre de l'ile ;
- la conception de la construction (implantation, orientation, ouvertures, …) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie ;
- les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au site et au paysage.

### 11.4 – Dispositions relatives aux clôtures dans le secteur NNh

#### Sur le plateau calcaire

En limite séparative, les clôtures sont constituées de murs ou murets de pierres sèches ou de palissades légères en bois ou grillagées. Le long des voies, les clôtures sont constituées de murs ou murets de pierres sèches

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou pour partie de murs de pierres sèches, ces murs doivent être restaurés et consolidés.

Les portails de fermeture des accès aux propriétés sont réalisés en bois traité de façon à conserver leur teinte naturelle. Les piliers des portails sont réalisés en pierres sèches.

#### Sur l'ile Cavallo

En limite séparative, les clôtures sont constituées de murets de pierres, d'éléments en bois ou de végétaux.

Le long des voies, les clôtures sont constituées de murets de pierres ou d'éléments en bois.

### 11.5 – Dispositions relatives aux toitures

Les toitures terrasses et les toitures en pente sont autorisées.

En cas de toiture en pente, la pente des toitures ne doit pas excéder 35%. Pour des raisons d'insertion au site, les matériaux et surfaces réfléchissants sont proscrits, à l'exception des panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés au volume de la construction afin de limiter leur impact visuel.

## ARTICLE 12 ZONE NN – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles doivent être aménagées en dehors des bandes paysagères figurant aux documents graphiques.

**Dans les secteurs NNe, NNh, NNp et NNs de l'ile Cavallo**, l'article 12 n'est pas réglementé.

## ARTICLE 13 ZONE NN – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET D'ELEMENTS DE PAYSAGE

### 13.1 – Couvert végétal

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 doit faire l'objet de plantations afin qu'ils participent à la végétalisation des abords des voies.

Les plantations et les aménagements paysagers réalisés sur le terrain doivent être conçus à partir d'essences locales.

### 13.2 – Traitement des stationnements et des voies d'accès

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 tracé de la desserte des véhicules à l'intérieur du terrain doit adapté à la topographie des lieux et être conçu pour éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie. Le traitement de son emprise doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

### 13.3 – Espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### 13.4 – Entretien des terrains

Les terrains doivent faire l'objet d'un entretien régulier d'élagage et de débroussaillage nécessaires à l'entretien des paysages et répondant aux exigences de prévention et de lutte contre les incendies.

## ARTICLE 14 ZONE NN - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**Dans le secteur NNh de l'ile Cavallo**, la surface de plancher constructible sur chaque terrain est au plus égale à celle existante à la date d'approbation de la modification 2013 du PLU.

# ZONE NP

***La zone NP regroupe les espaces naturels, non bâtis, situés sur le plateau calcaire, sur le littoral, comme en montagne. Il s'agit d'espaces présentant des caractéristiques paysagères significatives correspondant à des éléments topographiques (crêtes, coteaux, talwegs) hydrographiques (cours d'eau) ou à un couvert végétal de qualité.***

***La zone NP comprend un secteur NPk, correspondant aux espaces végétalisés au cœur des pôles bâtis de l'ile de Cavallo.***

***Pour le secteur NPk jouxtant le secteur UK2a, la démolition des constructions qui y sont implantées et sa remise à l'état naturel conditionne la constructibilité du secteur UK2a en application de l'article L.123-1-5,10° du code de l'urbanisme.***

## ARTICLE 1 ZONE NP - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.**

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

**2.1 - Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lesquels elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :**

1 les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, à la sécurité, à un service d'intérêt collectif ou à la gestion des eaux ;

2 les ouvrages et installations nécessaires à la lutte contre les incendies ;

3 les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;

Dans la zone NP, à l'exception du secteur NPk :

1 les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que des aires de stationnement, des activités sportives ou de loisirs de plein air…dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne sont pas créateurs de SHOB ;

2 les travaux d'aménagement, d'extension et de surélévation des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées, quelle que soit leur destination dans la limite de 10% de la SHON existante avant la date d'approbation du PLU et d'un plafond de SHON de 200 m².

**2.2- Dans toute la zone et son secteur, les ouvrages techniques de transport et de distribution d'énergie électrique Haute Tension et Très Haute Tension sont admis dès lors qu'ils sont en souterrain.**

**En outre, dans le secteur NPk, tous les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.**

## ARTICLE 3 ZONE NP – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

## ARTICLE 4 ZONE NP – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En cas d'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

#### 4.2.2 – Eaux usées

**Dans les zones d'assainissement collectif** (telles que délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe n° 5.4 du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

**Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif**, (telles que délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe n° 5.5 du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

#### 4.2.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## ARTICLE 5 ZONE NP – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 6 ZONE NP – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

### 6.2 – Disposition générale

Les constructions peuvent être implantées en limite de l'alignement ou en retrait de ce dernier.

Le choix d'implantation doit être déterminé pour limiter l'impact visuel des constructions et favoriser leur insertion dans le site.

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

### 7.1 – Champ d'application

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites qui séparent deux propriétés et qui ne longent pas la voie de desserte du terrain. Le retrait (R) est compté horizontalement de tout point de la construction, exceptées les parties enterrées, au point le plus proche de la limite séparative.

### 7.2 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte d'une part des caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction et d'autre part de la nature et de la vocation de la construction.

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

Non réglementé.

## ARTICLE 9 ZONE NP - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 10 ZONE NP - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Les constructions, ouvrages et aménagements doivent être conçus, dans leur volumétrie et leur aspect extérieur pour optimiser leur insertion dans le site naturel dans lequel ils s'insèrent.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction, ouvrage ou aménagement sur le terrain au regard de la topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- des éléments naturels du terrain, notamment, au regard de la qualité du couvert végétal, de manière à ce que la construction, ouvrage ou aménagement soit le moins visible possible dans le paysage et à conserver 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.

## ARTICLE 12 ZONE NP – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public.

## ARTICLE 13 ZONE NP – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET D'ELEMENTS DE PAYSAGE

### 13.1 – Couvert végétal

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 plantations et les aménagements paysagers réalisés sur le terrain doivent être conçus à partir d'essences locales.

### 13.2 – Traitement des stationnement et des voies d'accès

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.

Leur emprise doit adaptée à la topographie des lieux et être traitée de façon à éviter les ravinements liés au ruissellement des eaux de pluie.

Leur traitement doit demeurer perméable et le plus naturel possible.

### 13.3 – Espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés repérables aux documents graphiques sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### 13.4 – Entretien des terrains

Les terrains doivent faire l'objet d'un entretien régulier d'élagage et de débroussaillage nécessaires à l'entretien des paysages et répondant aux exigences de prévention et de lutte contre les incendies.

### 13.5 – Dans le secteur NPk jouxtant le secteur UK2a

Cet espace doit faire l'objet d'un traitement visant d'une part à démolir toutes les constructions ou parties de constructions qui y sont implantées et d'autre part être aménagé afin de retrouver un aspect naturel qui se confonde avec les espaces non bâtis environnants.

## ARTICLE 14 ZONE NP - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

# ZONE NR

***La zone NR correspond aux espaces naturels, identifiés comme remarquables au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.***

***Cette zone comprend un secteur NR1 identifiant les constructions existantes dans les espaces remarquables.***

## ARTICLE 1 ZONE NR - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.**

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

**2.1 - Sont admis les aménagements légers suivants, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

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

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 des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques limitée à 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ;

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

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- 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 ;

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.

En outre, les aménagements mentionnés aux alinéas 1, 2 et 4 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**2.2 - Sont en outre admis, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires :**

1 à la sécurité maritime,
2 à la défense nationale,
3 la sécurité civile
4 au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ;
5 à titre exceptionnel et selon les modalités prévues à l'article L.146-8 du code de l'urbanisme, les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle.

**2.3 - Dans toute la zone et son secteur, les ouvrages techniques de transport et de distribution d'énergie électrique Haute Tension et Très Haute Tension sont admis dès lors qu'ils sont en souterrain.**

## ARTICLE 3 ZONE NR – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La création de voies ou chemins est soumise aux conditions prévues à l'article 2 ci-avant.

## ARTICLE 4 ZONE NR – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

Pour toute construction, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux vers le collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En cas d'absence de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie et à la nature du sol et du sous-sol.

#### 4.2.2 – Eaux usées

**Dans les zones d'assainissement collectif** (telles que délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe n° 5.4 du dossier de PLU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public et pour les constructions existantes dans les deux ans après mise en service du réseau neuf.

**Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif**, (telles que délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et reportées en annexe n° 5.5 du dossier de PLU), les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

En outre, le terrain doit présenter une superficie suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement individuel adapté.

#### 4.2.3 – Réseaux divers

Les ouvrages de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Ces ouvrages doivent être conformes aux textes en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation. Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à demeurer discrètes et à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## ARTICLE 5 ZONE NR – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 6 ZONE NR – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), qu'elles soient de statut public ou privé.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite des emprises publiques ou de la voie avec le terrain d'assiette de la construction. Dès lors qu'un emplacement réservé, pour création ou élargissement de voies, figure aux documents graphiques, la limite considérée est celle de l'emplacement réservé.

### 6.2 – Disposition générale

Les constructions peuvent être implantées en limite de l'alignement ou en retrait de ce dernier.

Le choix d'implantation doit être déterminé pour limiter l'impact visuel des constructions et favoriser leur insertion dans le site.

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

### 7.1 – Champ d'application

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites qui séparent deux propriétés et qui ne longent pas la voie de desserte du terrain. Le retrait (R) est compté horizontalement de tout point de la construction, exceptées les parties enterrées, au point le plus proche de la limite séparative.

### 7.2 – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte d'une part des caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction et d'autre part de la nature et de la vocation de la construction.

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

Non réglementé.

## ARTICLE 9 ZONE NR - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NR1, l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exercice d'une activité économique est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans le respect des dispositions de l'article 2 du présent règlement.

## ARTICLE 10 ZONE NR - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions prévues à l'alinéa 2.1, 3° de l'article 2 du présent règlement, et notamment dans le secteur NR1, est limitée à la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions visées à l'alinéa 2.2 de l'article 2 doit être déterminée au regard de la nature de la construction et des composantes géographiques du site dans lequel elles sont implantées pour limiter leur impact visuel.

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

Les constructions, ouvrages et aménagements doivent être conçus, dans leur volumétrie et leur aspect extérieur pour optimiser leur insertion dans le site naturel dans lequel ils s'insèrent.

En outre, ils doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 du présent règlement.

## ARTICLE 12 ZONE NR – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La création d'aires de stationnement doit respecter les dispositions de l'alinéa 2.1, 2° de l'article 2 du présent règlement.

## ARTICLE 13 ZONE NR – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET D'ELEMENTS DE PAYSAGE

Toute occupation et utilisation du sol doit respecter les dispositions de l'article 2 du présent règlement.

En outre, les terrains doivent faire l'objet d'un entretien régulier d'élagage et de débroussaillage nécessaires à l'entretien des paysages et répondant aux exigences de prévention et de lutte contre les incendies.

## ARTICLE 14 ZONE NR - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.