

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

COMMUNE D'ALERIA



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Règlement

Pièce n°3

| P.O.S. approuvé le 20/07/1983 | | P.L.U. approuvé le 13/03/2009 | |
|-------------------------------------|---|----------------------------------|---|
| Révision P.O.S. N°1 : 20.10.1994 | Modification P.O.S. N°1 : 30.05.2003 | Révision P.L.U. | Modification P.L.U. N°1 : 23.09.2010 |
| | | Révision Simplifiée P.L.U. | |
| Mise à jour P.O.S. | | Mise à jour P.L.U. | |

Septembre 2010

Titre I : Dispositions générales

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ALERIA

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

1. Conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :
 - Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
 - Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.
2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :
 - Aux périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
 - Aux servitudes d'utilité publique et aux dispositions et prescriptions diverses visées à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, affectant l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportées, à titre d'information, dans les annexes.
3. Conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du même code ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.
4. Toutes constructions, occupations et utilisations du sol restent, par ailleurs, soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ..., notamment celles relatives :
 - Aux périmètres visés à l'article R.123-13 (périmètre du site classé, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
 - Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.
 - Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.
 - Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.
 - Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En outre, il est rappelé que tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect d'un monument ou site classé sont interdits, sauf autorisation expresse du ministère concerné, ou du préfet pour les travaux non soumis à permis de construire et pour la modification des clôtures (après avis de l'architecte des bâtiments de France et si le préfet le juge utile, de la Commission Départementale des Sites). Pour toute démolition d'immeuble, un permis de démolir doit être préalablement obtenu conformément aux dispositions des articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 – RAPPEL DES PROCEDURES

1. Hormis les exceptions prévues aux articles R.424-2, R.424-3 et R.424-4 du Code de l'Urbanisme, la décision de non-opposition à la déclaration préalable et, selon le cas, le permis de construire, le permis d'aménager ou le permis de démolir tacite ne pourra être obtenu qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans les délais d'instruction définis au livre IV, titre II, chapitre III, section IV du Code de l'urbanisme.
2. Conformément aux dispositions de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

ARTICLE 4 – CAMPING

Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-42 du Code de l'urbanisme, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 m autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

Zones urbaines :

Les zones urbaines, qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

- la zone 1 UA
- la zone 2 UA
- la zone UB, qui comporte deux secteurs : UBa et UBb
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UE
- la zone UT, qui comporte deux secteurs : UTa et UTb

Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser, qui font l'objet des chapitres du titre III, sont :

- la zone 1AU, qui comporte deux secteurs 1AUa et 1AUb
- la zone 2AU, qui comporte un secteur 2AUb

Zones agricoles :

Les zones agricoles, qui font l'objet des chapitres du titre IV, sont :

- la zone A
- la zone AC
- la zone AD, qui comporte un secteur ADi

Zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières, qui font l'objet des chapitres du titre V, sont :

- la zone N, qui comporte cinq secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Nh

ARTICLE 6 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
2. En application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
3. En application de l'article R.111-15 du Code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
4. En application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.
5. En application de l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme, la délivrance de l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir pourra être subordonnée, en tant que de besoin, à la réalisation et au financement, par le bénéficiaire de l'autorisation, de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. Ces obligations s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DE LOCAUX A LA SUITE D'UN SINISTRE

En application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES - DEROGATIONS

1. En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci-après.
2. Nonobstant ces dispositions, et en application du 3^{ème} alinéa de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

ARTICLE 9 – MARGES DE REcul

Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et fonds de vallon – y compris les canaux et collecteurs pluviaux :

1. Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de :
 - 4 mètres de largeur à partir de chacune des rives des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs. pluviaux ;
 - 4 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.
2. A l'intérieur desdites marges de recul :
 - toute disposition sera prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs. pluviaux ;
 - à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.
3. En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs. pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

ARTICLE 10 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de la l'application des dispositions de l'article 12 des zones et secteurs réglementés dans le titre II du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable sera tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et

deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. En application de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux (R.111-6).

ARTICLE 11 – PIÈCES A JOINDRE AUX DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Les pièces à joindre à la demande de permis d'aménager sont définies par les dispositions des l'article R. 431-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les pièces à joindre à la demande de permis de construire sont définies par les dispositions des l'article R. 431-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 – LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

En application de la loi n°92 – 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, l'arrêté préfectoral 00-610 du 22 mai 2000 classe le tronçon de la R.N. 198 qui transite sur la commune d'Aléria, en catégorie 3 et 4. Les constructions nouvelles implantées de part et d'autre de cet axe de circulation devront donc respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.

ARTICLE 13 – CONTROLE DE LA DENSITE

En application de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme, dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Cette disposition n'est pas applicable aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle définie ci-avant.

ARTICLE 14 – OUVRAGES TECHNIQUES

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.
3. Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones du P.L.U.

ARTICLE 15 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 16 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

1. Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
 - de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
 - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité la nappe phréatique.
2. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer le sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

ARTICLE 17 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL, PLANTATIONS

1. Les opérations d'affouillement et d'exhaussement du sol peuvent être autorisées sur présentation d'une étude d'intégration du projet dans le site et sous réserve de respecter les conditions normales de stabilité des terres et des matériaux.
2. Les murs de soutènement, qui ne pourront excéder 2 mètres de hauteur et 20 mètres de longueur, seront réalisés en pierres locales appareillées ou recevront un enduits teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface. Les murs en enrochements cyclopéens sont interdits. Toutefois, exclusivement dans la zone A, cette disposition ne fait pas obstacle au maintien ou à la reconstitution des anciennes terrasses, ou à la création de nouvelles terrasses lorsque la déclivité du sol les rend indispensables à la mise en culture.
3. Les espèces végétales en harmonie avec le paysage végétal environnant et adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier dans un but de respect des sites (couleurs, typologie végétale) et d'utilisation économe des ressources en eau.

ARTICLE 18 - MOBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES PHYSIQUES

Toutes dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. Aires de stationnement :

Il sera prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.
2. Hauteurs :

Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions (**H + h**), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 20 mètres.

ARTICLE 20 – PROPRIETES CONCERNEES PAR PLUSIEURS ZONAGES DE TYPE URBAIN

Par exception, et sous réserve du respect des dispositions des articles 1 et 2 du règlement des zones ou secteurs concernés, en vue d'améliorer l'organisation des constructions, lorsqu'une propriété est l'objet de plusieurs zonages urbains, il peut être fait application à l'ensemble de la propriété du corps de règles de l'une seulement des zones ou secteurs concernés, sauf en ce qui concerne la détermination des possibilités maximales d'occupation du sol (article 14) ; celle-ci est obtenue par addition des possibilités partielles calculées sur chacune des zones ou secteurs à partir de leur C.O.S. respectif.

ARTICLE 21 – PROTECTION DU PATRIMOINE - MONUMENTS HISTORIQUES

Par référence aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par la loi du 2 mai 1930 sur les monuments historiques, les éléments suivants, qui présentent un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de leur qualité constructive et paysagère comme de leur valeur technique représentative, ont été classés monuments historiques :

| Num. | DENOMINATION | ACTE INSTITUTIF |
|------|---|----------------------------|
| 1 | Fort Matra | arrêté du 12 décembre 1962 |
| 2 | Vestiges de la nécropole pré-romaine et ville romaine | arrêté du 30 novembre 1972 |
| 3 | Eglise paroissiale Saint Marcel | arrêté du 15 janvier 1987 |
| 4 | Site archéologique d'Aléria | Arrêté du 15 janvier 1987 |

Un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres est délimité autour de ces monuments. Toute demande d'autorisation de construire à l'intérieur de ces périmètres est soumise à l'avis conforme de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Ainsi que le prévoit l'article 40 de la loi S.R.U. complétant l'article 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913 : « Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres (...) peut, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France et après accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme. »

ARTICLE 22 – PROTECTION DU PATRIMOINE - SITES ET MONUMENTS NATURELS

Conformément aux dispositions de la loi du 2 mai 1930, quatre sites sont inscrits ou classés sur la liste des sites et monuments naturels :

| Num. | DENOMINATION | ACTE INSTITUTIF |
|------|---|---------------------------|
| 1 | Tour de Diane et de Tavignano (inscrit) | arrêté du 10 août 1942 |
| 2 | Etang de Diane et ses abords (inscrit) | arrêté du 12 mars 1973 |
| 3 | Site archéologique (inscrit) | arrêté du 15 mai 1973 |
| 4 | Etang de Diane (classé) | Arrêté du 15 octobre 2002 |

Toute autorisation de construction relative à un projet situé dans ces sites ne peut être délivré qu'après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 23 – PROTECTION DU PATRIMOINE - ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La loi du 27 septembre 1941 et la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive imposent de soumettre à la préfecture de Corse (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'architecture) toute opération relevant du Code de l'Urbanisme ou du Code de l'Environnement et situé dans une des zones archéologiques recensées suivantes, et figurant sur une carte donnée dans les annexes « servitudes d'utilité publique » du P.L.U. :

| |
|--|
| 1 - FUNTANONE (site néolithique) |
| 2 - PUNTA BIANCA (site néolithique) |
| 3 - SUARELLA (site néolithique) |
| 4 - BASTARDI (site néolithique) |
| 5 - PRESA DI MEZZU (site antique) |
| 6 - PRESA DI MEZZU 2 (site néolithique) |
| 7 - PIETRONI (site néolithique) |
| 8 - ETANG DE DIANA (site néolithique, protohistorique et antique) |
| 9 - MARE STAGNU (site protohistorique) |
| 10 - MARE STAGNU 2 (site antique) |
| 11 - SAN GHJUVANNI (site médiéval) |
| 12 - CASACCE (site indéterminé) |
| 13 - LATINELLI (site protohistorique) |
| 14 - PEDI BERNARDU (site néolithique) |
| 15 - DECIPPONI (site néolithique) |
| 16 - MARINA D'ALERIA (tour génoise moderne) |
| 17 - BRUSGIATU-FINICHJOLA (site néolithique et antique) |
| 18 - SUERTA (site antique) |
| 19 - CAPU A CALVIANI (site antique) |
| 20 - VENDUNICU (site antique) |
| 21 - CATERRAGGIU (site antique) |
| 22 - ALERIA ETANG DEL SALE (site néolithique, protohistorique, antique, médiéval et moderne) |
| 23 - PETRAGJOLA (site antique) |
| 24 - SANTOLIANU (site antique) |
| 25 - CAVONA (site antique) |
| 26 - BATTAGLIA (site néolithique et antique) |
| 27 - MUCCHIU BIANCU (site antique) |
| 28 - MUCCHIU BIANCU 2 (site néolithique) |
| 29 - PETRERA (site néolithique) |
| 30 - MOCULE (site néolithique) |
| 31 - FRASCHETTA (site néolithique) |
| 32 - TAVULA (site néolithique) |
| 33 - MATUNATA (site néolithique) |
| 34 - POSTA OREZZINCA (site antique) |
| 35 - CROCE DI FOSSI (site antique) |

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

ARTICLE 24 – ZONES DE PROTECTION SPECIALES

La commune d'Aléria est concernée par deux zones :

- la zone de protection de la conchyliculture, qui se situe autour des établissements conchylicoles et des gisements naturels coquillière de l'étang de Diane ;
- la zone de protection spéciale (FR 9410098), qui se situe autour de Casabianda, de l'étang d'Urbino et de Pigna.

Le périmètre de ces zones figure sur les cartes données dans les annexes « servitudes d'utilité publique » du P.L.U.

ARTICLE 25 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS

Un Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin du Bas Tavignono sur le territoire de la commune d'Aléria a été approuvé par arrêté préfectoral n°01/948 en date du 18 juillet 2001. Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme. Il est constitué d'un règlement (rappelé ci-dessous), de documents cartographiques et d'annexes. Les prescriptions du PPRI s'imposent sur le territoire communal, nonobstant les prescriptions relatives aux zones et secteurs énoncées dans le règlement du P.L.U.

PPR - RISQUES D'INONDATION - REGLEMENT

1. PRESCRIPTIONS COMMUNES (AUX DIFFERENTES ZONES DETERMINEES DANS LA CARTE D'ALEAS)

Article 1.1 - Sont autorisés avec prescriptions :

1. La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation peut être autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après (notamment la sécurité des occupants devra être assurée et la vulnérabilité de ces biens réduite).

2. Les constructions annexes des habitations telles que terrasses couvertes, garage, abris de jardin, piscines, etc. ne faisant pas l'objet d'une occupation permanente.

3. Dans un souci de mise en sécurité des constructions existantes, les surélévations mesurées sont admises. Celles ci peuvent aller jusqu'à la construction d'un étage, sans augmentation de l'emprise au sol.

4. Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à 0,20 m au dessus de la cote de référence ou étanchéifiés et protégés contre les affouillements.

5. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver le risque, il s'agit notamment :

- d'aménagements internes sans changement de destination,
- du traitement des façades,
- de la réfection des toitures.

6. Tous travaux d'aménagement, sans création de remblai, destinés à créer des parcs et jardins d'agrément. Les plantations d'arbre devront cependant respecter une largeur d'intervalles perpendiculaires au sens de l'écoulement d'au minimum 5 m.

7. Les extractions de matériaux à condition qu'elles n'aggravent pas le risque inondation.

8. Les vides sanitaires à condition que le premier plancher habitable se situe à 0,20 m au dessus de la cote de référence. Les ouvertures d'accès et de drainage des vides sanitaires ne devront pas être situées sur les façades exposées à l'écoulement et devront pouvoir être obstruées et étanchéifiées en résistant à la pression de l'eau.

9. Les travaux d'infrastructure publique, à l'exception des aires de stationnement, à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau de façon significative et de ne pas entraver l'écoulement des crues, ou modifier les périmètres exposés.

Article 1.2 - Sont interdits :

1. Les sous-sols.

2. Les murs bahut. Les clôtures devront avoir une perméabilité d'au moins 80 %.

3. Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants. Pour les installations existantes régulièrement autorisées, le stockage devra être réalisé dans un bac de rétention étanche et lesté, situé à 0,20 m au dessus de la cote de référence.

4. Les stations d'épuration (article 18, section 4 de l'arrêté du 22.12.94). En conséquence les stations d'épuration par lagunage sont interdites.

Pour les stations autres que par lagunage, et en cas d'impossibilité technique d'autre implantation dûment justifiée, leur construction peut être admise dans les zones d'aléa fort ou modéré sous réserve de placer les équipements techniques à 0,20 m au dessus de la cote de référence.

2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES EN ZONE ROUGE (SECTEUR D'ALEA TRES FORT $H > 1$ m ou $V > 0,50$ m/s)

Article 2.1 - Sont autorisés avec prescriptions :

1. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, et pas de changement de destination.
2. L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants, pour la création de locaux sanitaires ou techniques indispensables, dans la limite maximale de 10 m².
3. Pour les constructions à usage d'habitation collective, les planchers habitables créés seront situés à 0,20 m au dessus de la cote de référence
4. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les planchers habitables créés seront situés à l'étage et la construction, après extension, devra comprendre un plancher refuge d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.
5. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergement hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés seront situés à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.
6. L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement,...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination, après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situés à 0,20 m au-dessus de la cote de référence accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.
7. L'aménagement, l'extension et la création de hangars liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur plus grande dimension soit parallèle à l'axe de l'écoulement et qu'il n'existe pas un site moins exposé au risque sur l'exploitation.
8. L'aménagement, l'extension et la création de serres à condition que leur plus grande dimension soit parallèle à l'axe de l'écoulement.

Article 2.2 - Sont interdits :

1. Toutes les autres constructions y compris les H.L.L. et en particulier la création ou l'extension de terrain de camping et de caravanning.
2. Tous les autres travaux (notamment les remblais) autres que ceux liés aux infrastructures publiques.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES EN ZONE BLEUE B1 ET B2 (SECTEUR D'ALEA MODERE ET FORT $H < 1$ M OU VITESSE $< 0,50$ M/S)

Les articles suivants tendent à rendre acceptable le risque encouru par les nouvelles constructions en respectant toutefois un certain nombre de prescriptions particulières.

Article 3.1 - Dans les Parties Non Actuellement Urbanisées (P.N.A.U.) sont autorisés avec prescriptions :

1. L'aménagement des habitations existantes (logement collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements et de respecter la prescription suivante : les planchers habitables créés seront situés à 0,20 m au dessus de la cote de référence.

Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante ; une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter au maximum de 30 % la surface hors oeuvre nette de la construction originelle.

2. Les bâtiments et les logements directement liés et nécessaires à l'activité agricole à condition que les premiers planchers habitables soient situés à 0,20 m au-dessus de la cote de référence et qu'il n'y ait pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; tout plancher habitable sera situé au moins à 0,20 m au dessus de la cote de référence et la construction devra comprendre un plancher refuge d'au moins 20 m² situé au dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

3. Les ouvrages et aménagements hydrauliques, ou de protection à condition ne pas aggraver les risques.

4. Les extractions de matériaux, à condition qu'elles n'aggravent pas le risque d'inondation.

5. Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ainsi que les surfaces de plancher correspondantes pour des locaux non habités, strictement liés à ces activités (sanitaires, vestiaires, locaux à matériel, club-house...) sous réserve que leur surface au sol soit inférieure ou égale à 5% de la surface totale du terrain et que les planchers soient situés à 0,20 m au dessus de la cote de référence.

- les plages des piscines et les bassins sans exhaussement de sol à condition d'être équipés d'une signalétique permettant leur localisation en cas de crue.
- pour des équipements particuliers type golf des exhaussements de sol pourront être autorisés à condition qu'ils soient compensés par des affouillements de sol.

6. Les remblais seront strictement limités aux constructions et installations autorisées et devront respecter une marge de recul de 4 m par rapport aux limites de l'unité foncière.

Article 3.2 - Dans les Parties Non Actuellement Urbanisées (P.N.A.U.) sont autorisés avec prescriptions en Zone bleue B2 uniquement (aléa modéré uniquement) :

1. L'extension ou la création de camping sous réserve :

- qu'il existe un plan d'évacuation,
- de disposer d'une zone de regroupement située à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
- d'avoir un accès praticable par les services de secours en toutes circonstances.

2. L'implantation de H.L.L. sous réserve que les planchers habitables créés ou aménagés soient situés à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

3. Les travaux d'infrastructure publique y compris les aires de stationnement à condition de ne pas rehausser de façon significative les lignes d'eau et de ne pas entraver les écoulements dans les périmètres exposés.

Article 3.3 - Dans les Parties Actuellement Urbanisées (P.A.U.) sont autorisés avec prescriptions :

1. Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devant respecter la prescription suivante :

- les planchers habitables créés seront situés à 0,20 m au dessus de la cote de référence. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante ; une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter au maximum de 30 % la surface hors oeuvre nette de la construction originelle.

2. L'aménagement ou la construction à usage d'hébergement (hébergement hôtelier, H.L.L., foyers, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos ou de retraite, maisons d'arrêt...) devant respecter la prescription suivante :

- les planchers habitables créés ou aménagés seront situés à 0,20 m au dessus de la cote de référence.

3. Les constructions édifiées en remplacement d'une ou plusieurs constructions existantes, les constructions édifiées dans le cadre de la restructuration d'un ou plusieurs îlots bâtis, devant respecter la prescription suivante :

- le niveau du premier plancher sera situé à 0,20 m au dessus de la cote de référence.

4. Tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement, etc., ..) en respectant les conditions suivantes :

- les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situ' à 0,20 m au dessus de la cote de référence,
- de plus, les établissements recevant du public au sens de l'article R 123.2 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4 ème ou 5 ème catégorie au sens de l'article R 123.19 du même code.

5. Le mobilier urbain s'il est scellé ou arrimé.

6. Les citernes et cuves, enterrées ou non, si elles sont arrimées et étanchéifiées. En tout état de cause, le stockage et le dépôt de produits dangereux ou polluants restent strictement interdits.

Article 3.4 - Sont interdits :

Tout ce qui n'est pas autorisé dans les articles 3.1 à 3.3 précédents et dans l'article 1.1.

ARTICLE 26 – LOTISSEMENTS APPROUVES DONT LES REGLES D'URBANISME PROPRES SONT MAINTENUES

En application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3 du Code de l'Urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

En conséquence, les lotissements dont la liste suit continuent d'être régis par les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés et par les arrêtés les concernant pris aux dates ci-après indiquées pour chacun d'eux :

| Nom ou désignation du lotissement | Documents approuvés et/ou arrêtés |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Lotissement « S.C.I. U LISTINCU » | |

ARTICLE 27 – PROTECTION DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7^{ème}

Par référence aux dispositions de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. a répertorié des bâtiments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Ces éléments figurent en annexe du présent document où sont précisées les prescriptions de protection et sont repérés au plan de zonage par une étoile ★ et numéro de référence.

Titre II : Dispositions applicables **aux zones urbaines**

TITRE II - CHAPITRE I - ZONE 1UA

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone 1UA recouvre le noyau historique du hameau du Fort Matra, classé monument historique, (contraintes architecturales à respecter et soumission pour toute action à l'avis de l'ABF). Elle permet la restructuration des bâtiments existants et la réalisation d'aménagements urbains respectant le caractère du site.

Les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées au schéma de secteur du P.A.D.D. relatif à l'aménagement des espaces publics du hameau du Fort.

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

ARTICLE 1UA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1UA2.

ARTICLE 1UA2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les aménagements urbains visant à une réorganisation et une requalification des espaces non bâtis (amélioration des stationnements, aménagements en faveur des piétons, mobilier urbain adapté, ...).
2. L'agrandissement, la rénovation ou le changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes et disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 75 m² avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N., extension comprise, sans que le rapport de la S.H.O.B. à la S.H.O.N. n'excède 130%.
3. Les activités artisanales, commerciales et tertiaires répondant aux besoins de la vie quotidienne ou favorisant l'animation du hameau : petits ateliers, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, artisanat touristique, bars, restaurants, bureaux, sous réserve de leur bonne intégration volumétrique et architecturale et dans la limite de 150 m² de S.H.O.N. par établissement.
4. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE 1UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 1UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées. Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE 1UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque la construction à édifier l'est d'une limite séparative latérale à l'autre, elle est implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, sans toutefois que cette obligation s'impose sur toute la longueur de la façade concernée de ladite construction.
2. Lorsqu'il existe, sur un fond mitoyen, un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve au plus à 4 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant, il peut être admis, voire imposé, que la construction à édifier soit implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment sur la limite séparative latérale concernée, tout en respectant par ailleurs les dispositions prévues au 1UA6-1 ci-dessus.
3. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :
 - 3.1. la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - 3.2. la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé.

ARTICLE 1UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sur une profondeur :

- mesurée à compter, de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant,
- et égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres,

les constructions à édifier sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre.

1.1 Néanmoins, et notwithstanding les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose. L'implantation de la construction est alors réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres, soit $L \geq (H-3)/2$ et $L > 4$ m.

1.2 Par rapport aux limites séparatives arrières, sans prescription particulière.

2. Au-delà de la profondeur définie en 1UA7-1 et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières, sauf alignement porté au plan, les constructions à édifier le sont de telle façon que :

2.1 La distance (I) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $I \geq da-3$,

2.2 Elles puissent s'implanter à l'alignement quand celui-ci est porté au plan

2.3 et qu'en outre lesdites constructions ne comportent

- aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives,
- que des vues, soit droites mais secondaires, soit obliques, sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 6 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H du bâtiment le plus élevé telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE 1UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 12 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 1UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées ou accolées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux. L'impression de constructions plus hautes que larges doit dominer, en conséquence des décrochés de façade pourront être imposés.

2.3. Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront réalisées en pierre brute locale ou dans des matériaux qui, par leur aspect, s'en approchent le plus.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

2.4. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.5. Les toitures

Elles devront comporter au moins un pan (gouttereau sur rue). Le débord des toitures est interdit, notamment sur les murs pignons.

Les toitures terrasses sont interdites ; les couvertures doivent être réalisées en lauze, tuiles canal ou romanes vieilles. L'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les constructions principales que pour leurs annexes.

Les toitures existantes en lauze doivent être conservées et, en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

La pose sur plaque ondulée est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.

2.6. Superstructures

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

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Les conduits à nu sont interdits quels que soient les matériaux dont ils sont constitués.

2.7. Coloration

Le blanc et les couleurs vives, notamment les rouges pour les toitures, sont interdits.

2.8. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont interdits ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.9. Clôtures

Les clôtures métalliques ou constituées de matériaux autres que les matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie) doivent être masquées par des haies vives composées d'essences locales).

2.10. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 1UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Construction à usage de bar et restaurant 1 place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette.

2.2.3 Construction à usage de commerces et de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.4 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE 1UA13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1UA14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

TITRE II - CHAPITRE II - ZONE 2UA

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone 2UA correspond à la partie urbaine centrale de Cateraggio. Elle est destinée à recevoir de l'habitat, des équipements collectifs, des commerces, des services et des bureaux. Les dispositions réglementaires visent à mettre à profit le potentiel de densification et de renouvellement urbain de cette zone afin de conforter sa fonction centrale. Elle est concernée en partie par le périmètre du site inscrit de l'étang de Diane : toute autorisation de construction relative à un projet situé dans ce site ne peut être délivré qu'après consultation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE 2UA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2UA2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE 2UA2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

| |
|---|
| SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL |
|---|

ARTICLE 2UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, soit qu'un seul accès à double sens, soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE 2UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

2.3.1 Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

3.3.2 Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 2UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 2UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque la construction à édifier l'est d'une limite séparative latérale à l'autre, elle est implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.
2. Nonobstant la disposition précédente, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :
 - 2.1. la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - 2.2. la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé.

ARTICLE 2UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sur une profondeur de 20 mètres mesurée à compter, de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, les constructions à édifier sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre.
 - 1.1 Néanmoins, et nonobstant les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose. L'implantation de la construction est alors réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres, soit $L \geq (H-3)/2$ et $L > 4$ m.
 - 1.2 Par rapport aux limites séparatives arrières, sans prescription particulière.
2. Au-delà de la profondeur définie en 2UA7-1 et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières, les constructions à édifier le sont de telle façon que :
 - 2.1 La distance (I) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit $I \geq da-3$,
 - 2.2. et qu'en outre lesdites constructions ne comportent :
 - aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives,
 - que des vues, soit droites mais secondaires, soit obliques, sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 6 mètres des limites séparatives.
 - 2.2. Toutefois, les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3 mètres. L'appréciation de la hauteur de la construction s'effectue comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

ARTICLE 2UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus élevé telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE 2UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 2UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur absolue :

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1.1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 15 mètres.

1.2. la hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

2 - Hauteur relative :

La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de l'alignement opposé des voies est au plus égale au double de la distance mesurée horizontalement entre ces deux points.

Pour les constructions situées à l'intersection de deux voies d'inégale largeur, la hauteur autorisée en bordure de la voie la plus large l'est également en bordure de l'autre voie sur un linéaire égal 3 fois la largeur de celle-ci.

ARTICLE 2UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées ou accolées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux. L'impression de constructions plus hautes que larges doit dominer, en conséquence des décrochés de façade pourront être imposés.

2.3. Les façades

Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe 2UA11.2.9.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulés, soit placées verticalement.

2.4. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.5. Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. Les baies devront être obturées de préférence par des persiennes développantes. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

En cas d'impossibilité dûment démontrée d'installation de persiennes développantes, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

2.6. Traitement des rez-de-chaussée

Sauf dispositions contraires résultant de l'application d'autres règles, la hauteur libre minimum du premier plancher haut sera de 3,00 mètres mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu et à l'axe de tranches théoriques de 20,00 mètres mesurée parallèlement aux façades.

Les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics font l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.

L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades sur voie ou espace public est interdite.

Les vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales devront faire l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.

2.7. Les locaux commerciaux

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

Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

2.8. Les saillies

Toute saillie sur la voie publique est interdite à l'exception de celle des balcons qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1^{er} étage (2^{ème} niveau) et sur une profondeur maximale de 1,20 m. Les balcons filants sont interdits.

2.9. Les toitures

2.9.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de lauze, tuiles canal ou romanes vieilles. Le débord des toitures est interdit, notamment sur les mus pignons.

2.9.2 Les toitures terrasses sont autorisées :

- lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence ; elles ne pourront avoir alors une superficie supérieure à 30 % de la surface d'un étage courant ;
- ou lorsqu'elles sont traitées en protection lourde et qu'elles peuvent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.10. Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 2UA10-1 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.11. Matériaux - Coloration

En cas de réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux traditionnels d'origine (pierre locale, bois) seront conservés dans toute la mesure du possible sans être revêtus.

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

2.12. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.13. Clôtures

Elles sont aussi discrètes que possible. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie), les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grillages végétalisés ou des murs pleins. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

2.14. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 2UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposé en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 5 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

2.2.2 Construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette.

2.2.3 Construction à usage de commerces et de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.4 Construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, locaux d'enseignement ou de formation) : une surface équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre des locaux.

2.2.5 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE 2UA13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
2. les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :
 - de logements, lorsque l'opération est supérieure à 10 logements ;
 - d'activité hôtelière ou para-hôtelière.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
4. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

| |
|---|
| SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL |
|---|

ARTICLE 2UA14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

TITRE II - CHAPITRE III - ZONE UB

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone UB correspond aux extensions urbaines des hameaux centraux de la Commune. Elle comporte deux secteurs :

Le secteur UBa, qui couvre les extensions urbaines du hameau de Cateraggio selon une trame bâtie dense structurée par les espaces publics existants ou devant être réalisés à court terme. Sa frange Nord-Est est en co-visibilité avec l'étang de Diane et, à ce titre, constitue une « zone de sensibilité paysagère » particulière. Il est en outre concerné en partie par le périmètre du site inscrit de l'étang de Diane : toute autorisation de construction relative à un projet situé dans ce site ne peut être délivrée qu'après consultation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Le secteur UBb**, qui couvre les extensions urbaines du hameau du Fort Matra. Il est concerné par les servitudes engendrées par le site du Fort Matra et le site des fouilles archéologiques, classés monuments historiques, (contraintes architecturales à respecter et soumission pour toute action à l'avis de l'ABF). Les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées au schéma de secteur du P.A.D.D. relatif à l'aménagement des espaces publics du hameau du Fort.

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

ARTICLE UB1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UB2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. En secteur UBb, les activités de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UB2.3.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UB2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. En secteur UBb, les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales ne pourront pas excéder une surface de plancher hors œuvre nette de 150 m² :

| |
|---|
| SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL |
|---|

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
 - soit qu'un seul accès à double sens,
 - soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. Les constructions devront être implantées, en ordre continu ou non :
 - soit à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant ;
 - soit en retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite de cet alignement.
3. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :
 - 3.1 la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - 3.2 la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé.
4. En bordure des autres voies ouvertes à la circulation automobile non indiquées au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4,00 mètres de la limite d'emprise.
5. Dans le secteur UBb, la distance indiquée au paragraphe 4 ci-dessus pourra cependant être réduite, sous réserve du respect des règles générales d'hygiène et de sécurité, notamment en ce qui concerne l'accès et l'approche des véhicules de secours.
6. Toutefois, exclusivement dans le cas d'extension de constructions existantes, d'autres implantations pourront être admises au titre des adaptations mineures prévues au titre I du présent règlement.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives latérales et arrières :
 - 1.1 soit en limite séparative, lorsqu'il existe, sur un fond mitoyen, un bâtiment implanté sur la limite séparative ou lorsque deux ou plusieurs pétitionnaires présentent un projet commun sur des parcelles contiguës ;
 - 1.2 soit en respectant une marge de recul, telle que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres, soit $L \geq (H-3)/2$ et $L > 4$ m.
2. Toutefois, dans la « zone de sensibilité paysagère » portée au document graphique du P.L.U., la distance indiquée au paragraphe 1.2 ci-avant pourra être réduite, à la condition que les constructions ne présentent aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus élevé telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée. Toutefois, dans la « zone de sensibilité paysagère » portée au document graphique du P.L.U., l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de la parcelle constructible.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres. Toutefois, dans la « zone de sensibilité paysagère » portée au document graphique du P.L.U., la hauteur **H** est limitée à 7 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées ou accolées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux.

2.3. Les façades

Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe UB11.2.7.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulés, soit placées verticalement.

2.4. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.5. Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins.

2.6. Les saillies

Toute saillie sur la voie publique est interdite à l'exception de celle des balcons qui pourra être admise à partir du 1^{er} étage (2^{ème} niveau).

2.7. Les toitures

2.7.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de lauze, tuiles canal ou romanes vieilles. Le débord des toitures est interdit, notamment sur les murs pignons.

2.7.2 Les toitures terrasses sont autorisées :

- lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence ; elles ne pourront avoir alors une superficie supérieure à 30 % de la surface d'un étage courant ;
- ou lorsqu'elles sont traitées en protection lourde et qu'elles peuvent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.8. Superstructures et édifices techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 2UB10 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.9. Matériaux - Coloration

En cas de réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux traditionnels d'origine (pierre locale, bois) seront conservés dans toute la mesure du possible sans être revêtus.

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

2.10. Eléments techniques

Dans la « zone de sensibilité paysagère » portée au document graphique du P.L.U. et afin de préserver le caractère du site :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.11. Clôtures

Elles sont aussi discrètes que possible. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie), les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grillages végétalisés ou des murs pleins. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

2.12. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposé en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 5 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

2.2.2 Construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette.

2.2.3 Construction à usage de commerces et de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.4 Construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, locaux d'enseignement ou de formation) : une surface équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre des locaux.

2.2.5 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UB13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
2. Lors de toute demande de permis de construire, la plantation d'un arbre d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m² de terrain libre sur le terrain constructible.
3. Dans la « zone de sensibilité paysagère » portée au document graphique du P.L.U. l'exigence de plantation d'arbres formulée au paragraphe 2 ci-dessus est portée à un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain libre sur le terrain constructible.
4. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :
 - de logements, lorsque l'opération est supérieure à 10 logements ;
 - d'activité hôtelière ou para-hôtelière ;
5. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
6. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.
2. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions à usage d'équipement public.

TITRE II - CHAPITRE IV - ZONE UC

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone UC correspond aux extensions urbaines de densité intermédiaire situées en frange de la R.N. 198 à l'entrée Nord de Cateraggio et à l'entrée Sud du hameau du Fort Matra. Elle est destinée principalement à recevoir de l'habitat, sans pour autant exclure les équipements collectifs, les commerces, les services et les bureaux. Sa frange Nord-Est est en co-visibilité avec l'étang de Diane et, à ce titre, constitue une « zone de sensibilité paysagère » particulière. Il est en outre concerné en partie par le périmètre du site inscrit de l'étang de Diane : toute autorisation de construction relative à un projet situé dans ce site ne peut être délivré qu'après consultation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE UC1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UC2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à l'exception de celles visées à l'article UC2.5.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UC2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être à proximité immédiate de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors œuvre.
4. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre et d'être implantés à moins de 20 mètres de la construction d'habitation.
5. Sont autorisées les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher hors œuvre nette de 300 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
 - soit qu'un seul accès à double sens,
 - soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :
 - pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieur à 5 mètres ;
 - lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain ;
 - dans le cas d'extension de constructions existantes, où d'autres implantations pourront être admises au titre des adaptations mineures prévues au titre I du présent règlement.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies à condition que leur implantation par rapport aux constructions existantes sur les fonds mitoyens respecte les mêmes conditions que celles prescrites en UC8 et que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :
 - 2.1. lorsque le règlement d'un lotissement existant prévoit une distance inférieure par rapport aux limites séparatives des lots ;
 - 2.2. lorsqu'il s'agit de s'adosser à une construction existant sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction.
3. En outre, dans la « zone de sensibilité paysagère » portée au document graphique du P.L.U., la distance indiquée au paragraphe 1 ci-avant pourra également être réduite, à la condition que les constructions ne présentent aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus élevé telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée. Toutefois, dans la « zone de sensibilité paysagère » portée au document graphique du P.L.U., l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de la parcelle constructible.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres. Toutefois, dans la « zone de sensibilité paysagère » portée au document graphique du P.L.U., la hauteur **H** est limitée à 7 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2 - Dispositions particulières :

- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être accolées ou incorporées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux.

2.3. Les façades

Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe 2UC11.2.7.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulés, soit placées verticalement.

2.4. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.5. Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins.

2.6. Les saillies

Toute saillie sur la voie publique est interdite à l'exception de celle des balcons qui pourra être admise à partir du 1^{er} étage (2^{ème} niveau).

2.7. Les toitures

2.7.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de lauze, tuiles canal ou romanes vieilles. Le débord des toitures est interdit, notamment sur les murs pignons.

2.7.2 Les toitures terrasses sont autorisées :

- lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence ; elles ne pourront avoir alors une superficie supérieure à 30 % de la surface d'un étage courant ;
- ou lorsqu'elles sont traitées en protection lourde et qu'elles peuvent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.8. Superstructures et édifices techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 2UC10 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.9. Matériaux - Coloration

En cas de réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux traditionnels d'origine (pierre locale, bois) seront conservés dans toute la mesure du possible sans être revêtus.

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

2.10. Eléments techniques

Dans la « zone de sensibilité paysagère » portée au document graphique du P.L.U. et afin de préserver le caractère du site :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.11. Clôtures

Elles sont aussi discrètes que possible. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie), les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grillages végétalisés ou des murs pleins. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

2.12. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposé en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Pour tous types de construction, à l'exception des équipements publics, 2/3 des places de stationnement seront soit aménagées en sous sol, soit incorporées à la construction ou réalisées dans un volume accolé au corps de bâti principal.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 5 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

2.2.2 Construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette.

2.2.3 Construction à usage de commerces et de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.4 Construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, locaux d'enseignement ou de formation) : une surface équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre des locaux.

2.2.5 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UC13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
2. Lors de toute demande de permis de construire, la plantation d'un arbre d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m² de terrain libre sur le terrain constructible.
3. Dans la « zone de sensibilité paysagère » portée au document graphique du P.L.U. l'exigence de plantation d'arbres formulée au paragraphe 2 ci-dessus est portée à un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain libre sur le terrain constructible.
4. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :
 - de logements, lorsque l'opération est supérieure à 10 logements ;
 - d'activité hôtelière ou para-hôtelière ;
5. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
6. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

| |
|---|
| SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL |
|---|

ARTICLE UC14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.
2. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions à usage d'équipement public.

TITRE II - CHAPITRE V - ZONE UD

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone UD correspond à des terrains sur lesquels s'est développé un habitat diffus. Elle recouvre une partie des anciennes zones « de campagne » partiellement équipées (anciennes zones « NB »). Il s'agit principalement de groupements d'habitations (« hameaux ») situés dans la partie Ouest de la Commune. La zone UD permet une extension mesurée des constructions existantes et l'accueil modéré de nouvelles implantations.

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

ARTICLE UD1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UD2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à l'exception de celles visées à l'article UD2.5.
10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE UD2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être à proximité immédiate de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors œuvre.
4. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre et d'être implantés à moins de 20 mètres de la construction d'habitation.
5. Sont autorisées les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher hors œuvre nette de 300 m².
6. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 15%, les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
 - soit qu'un seul accès à double sens,
 - soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

2.1.1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.1.3 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

2.2.2 Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.3 En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de la réalisation, par le pétitionnaire, d'une étude pédologique à la parcelle justifiant l'aptitude à l'assainissement autonome et définissant le dispositif d'assainissement envisagé. Cette étude devra être annexée à la demande de permis de construire.

2.2.4 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées. Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 123-1.12° du Code de l'Urbanisme, lorsque la construction envisagée ne peut être raccordée à l'égout public des eaux usées, le terrain d'assiette de ladite construction doit avoir une superficie minimale de 1 500 m² du fait des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 20%, le garage pourra cependant être indépendant et implanté en frange de propriété, de préférence en retrait de l'emprise publique de manière à permettre le stationnement d'un véhicule au droit de l'entrée du garage.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives ;
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus élevé telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 25% de la surface de la parcelle. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'infrastructure, les abris de jardin, les piscines non couvertes, leurs plages et leurs locaux techniques.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être accolées ou incorporées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux, sauf dans le cas visé à l'article UD6.3.

2.3. Les façades

Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe 2UD11.2.7.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulés, soit placées verticalement.

2.4. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.5. Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins.

2.6. Les saillies

Toute saillie sur la voie publique est interdite à l'exception de celle des balcons qui pourra être admise à partir du 1^{er} étage (2^{ème} niveau).

2.7. Les toitures

2.7.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de lauze, tuiles canal ou romanes vieilles. Le débord des toitures est interdit, notamment sur les murs pignons.

2.7.2 Les toitures terrasses sont autorisées :

- lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence ; elles ne pourront avoir alors une superficie supérieure à 30 % de la surface d'un étage courant ;
- ou lorsqu'elles sont traitées en protection lourde et qu'elles peuvent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.8. Superstructures et édifices techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 2UD10 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.9. Matériaux - Coloration

En cas de réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux traditionnels d'origine (pierre locale, bois) seront conservés dans toute la mesure du possible sans être revêtus.

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

2.10. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère paysager de la zone :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.11. Clôtures

Elles sont aussi discrètes que possible. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie), les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grillages végétalisés ou des murs pleins. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

2.12. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposé en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Pour tous types de construction, à l'exception des équipements publics, 50% des places de stationnement seront incorporées à la construction ou réalisées dans un volume accolé au corps de bâti principal.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 5 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

2.2.2 Construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette.

2.2.3 Construction à usage de commerces et de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.4 Construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, locaux d'enseignement ou de formation) : une surface équivalente à 60% de la surface de plancher hors oeuvre des locaux.

2.2.5 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

ARTICLE UD13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, dont la superficie ne peut être inférieure à 50% de celle du terrain constructible, doivent être traités et plantés.
2. Lors de toute demande de permis de construire, la plantation d'un arbre d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m² de d'espace libre sur le terrain constructible.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20. Il est toutefois limité à 0,15 lorsque la construction envisagée ne peut être raccordée à l'égout public des eaux usées.
2. Pour les constructions à usage exclusif d'habitation, la surface hors oeuvre nette par construction autorisée est limitée à 300 m² par terrain constructible. Cependant pour les constructions identifiées en tant que bâti remarquable au sens de l'article L.123-1-7^{ème} (figurant au plan de zonage et décrites dans l'annexe au règlement) cette limite peut être dépassée, sans que l'extension ne représente de 30% de la SHON existante avant travaux.
3. Les dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme relatives à l'application du C.O.S. après division parcellaire sont applicables.
Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
La minoration des droits à construire résultant de l'application de la disposition précédente est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

TITRE II - CHAPITRE VI - ZONE UE

Cette zone a pour vocation principale l'accueil pour des activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services.

Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone devront présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnement des volumes bâtis.

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

ARTICLE 1- UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UE2.
2. Les constructions et installations à destination agricole.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'ouverture de terrains de camping
5. L'ouverture et l'aménagement de terrains de caravanage
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. Le stationnement isolé de caravanes.
8. Les établissements hospitaliers, de soins ou de cure.

ARTICLE 2- UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UE - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE 4- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un

traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et télécommunications :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

ARTICLE 5- UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées. Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 123-1.12° du Code de l'Urbanisme, lorsque la construction envisagée ne peut être raccordée à l'égout public des eaux usées, le terrain d'assiette de ladite construction doit avoir une superficie minimale de 1 500 m² du fait des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

Les limites d'une voie privée ouverte à la circulation publique (automobile) traversant une parcelle sont assimilées à des limites séparatives pour les parties riveraines.

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points diminuée de 4,00 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.
2. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsque deux constructeurs présentent un projet commun.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9- UE - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 10- UE - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

- La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.
- la hauteur **h** ne peut excéder 3 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 11- UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte : -

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale,
- les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Volumétrie et modénature

L'architecture sera simple, sans artifice inutile. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

2.2. Dépôts

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics par des écrans végétaux denses ou par des murs végétalisés d'une hauteur au moins égale au trois quart de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres. Ces écrans seront disposés à une distance minimale de 5,00 mètres de la limite de la parcelle privative.

Les stockages de véhicules en attente de commercialisation dans les concessions automobiles pourront toutefois être réalisés à l'air libre, sans masque visuel. Les surfaces réservées à cet effet devront être traitées selon les prescriptions définies à l'article UE13 relatif aux plantations des aires de

stationnement.

2.3. Matériaux et couleurs

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites, etc., est interdit.

Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.

Les teintes des façades seront claires et choisies dans la palette de couleur communale annexée au règlement. Les teintes des toitures seront dans une gamme de gris moyens et choisies dans la palette de couleur communale annexée au règlement.

2.4. Couvertures

La nature exacte des couvertures et des éléments de récupération des eaux pluviales est précisée dans la demande de permis de construire.

En cas de couverture en tuile, la couverture doit être à une ou plusieurs pentes n'excédant pas une inclinaison de plus de 30 % par rapport au plan horizontal. Les tuiles seront de type canal ou romanes.

Les couvertures en fibrociment sont obligatoirement teintées (vert, brun). Les revêtements d'étanchéité sont dans des teintes sombres et mates.

2.5. Constructions en superstructure au dessus de la couverture des bâtiments

A l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.6. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

a) Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

b) Clôtures sur voie et espace publics :

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique seront grillagées, de préférence de type soudé à maille rectangulaire, ou à écran végétal.

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un soubassement dont la hauteur visible doit être obligatoirement comprise entre 0,20 et 0,50 mètre. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 5 mètres.

Lorsque la clôture constitue, dans sa partie basse, un mur de soutènement, les 0,50 mètre de hauteur visible sont mesurés à partir du niveau le plus haut du terrain.

Lorsque, pour des raisons impératives de sécurité ou de gardiennage, la hauteur de la clôture est supérieure à 2,50 mètres, la clôture devra être implantée avec un recul minimum de 2,00 mètres, celui-ci devant être planté d'arbustes.

c) Clôtures sur mitoyens :

Les clôtures pleines ne sont autorisées en limite séparative entre deux lots mitoyens que lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ; elles devront alors être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement ; leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2,50 mètres, la partie pleine ne pouvant pas excéder 2,00 mètres. Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les clôtures doivent satisfaire aux dispositions du paragraphe « *Clôtures sur voie et espace publics* ».

d) Etude d'ensemble :

Dans le cas d'étude d'ensemble ou de plan de composition, des variantes pourront être proposées.

2.7. Enseigne / publicité

L'indication de la raison sociale des entreprises sera réalisée en lettres séparées ou sur fond neutre ; elle pourra être implantée :

- soit en applique sur la façade, à condition de ne jamais dépasser le bâtiment et de ne pas excéder 20% de la surface de la façade concernée ;
- soit en avant de la façade sur un support adapté, à condition de ne pas dépasser la hauteur **H** ;
- soit sur un mur au droit des accès ;
- soit sur la clôture, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la clôture et 4,00 mètres de longueur.

Toutefois, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et pour les hôtels-restaurants, les enseignes peuvent être implantées au dessus de la hauteur **H** sans pouvoir dépasser la hauteur **h**.

Hormis l'indication de la raison sociale des entreprises qui doit satisfaire aux exigences définies ci-avant, toute enseigne publicitaire, fixe ou amovible, est interdite. Les enseignes clignotantes ou à message mobile sont interdites.

Pourront être interdits les dispositifs lumineux gênants pour les riverains, ou dangereux pour le trafic automobile en perturbant la visibilité, ou encore portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

ARTICLE 12- UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques. Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Pour tous types de construction, à l'exception des équipements publics, 50% des places de stationnement seront incorporées à la construction ou réalisées dans un volume accolé au corps de bâti principal.
- 1.4. Les aires de stationnement en plein air seront traitées en matériaux imperméables. Elles devront être plantées conformément aux dispositions de l'article 13- UE ci-après.

- 1.5. Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les aires de stationnement supérieures 2 500 m² sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à destination d'habitat :

1 place par tranche entamée 80 m² SHON, sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à 40 m².

2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place par tranche entamée de 100 m² de SHON; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m² de SHON et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m² de SHON au-delà de 3000 m² de SHON.

2.2.2 Construction à destination de restaurant 3 places de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette.

2.2.3 Construction à destination de commerces et de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.4 Construction à destination d'activités tertiaires (bureaux, locaux d'enseignement ou de formation) : une surface équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette des locaux.

2.2.5 Constructions à destination d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2.2.6. Constructions à destination d'équipements publics : les aires de stationnement liées à ces équipements sont assujetties aux dispositions réglementaires définies à l'article 12- UE - 2.2.5

2.2.7. Toutefois, et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.

ARTICLE 13 - UE - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Plantations des parcs de stationnement

Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison de 1 arbre pour 4 places au minimum. Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.

2. Espaces libres et espaces verts à aménager

2.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

2.2. Les espaces verts, qui ne pourront être inférieurs à 10% de la surface du terrain, devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces

derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2,00 mètres.

- 2.3. Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 mètres carrés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UE - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions publiques à destination scolaire, sanitaire ou hospitalier ni aux équipements d'infrastructure.

TITRE II - CHAPITRE VII - ZONE UT

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone UT recouvre des terrains à forte sensibilité paysagère et environnementale destinés au maintien ou au développement modéré d'activités liées à l'accueil touristique. Elle est constituée de deux secteurs :

- **Le secteur UTa** : qui correspond à l'ancien village de vacances implanté sur le site de Casabianda, aujourd'hui désaffecté. Un réaménagement du site est prévu afin de permettre une revalorisation de son potentiel de développement touristique.
- **Le secteur UTb** : qui correspond à des terrains voués à l'accueil de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et d'habitations légères de loisir.

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

ARTICLE UT1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article UT2.

ARTICLE UT2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

En secteurs UTa et UTb :

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée liée à l'accueil ou l'hébergement touristique.
2. Les équipements publics techniques et d'infrastructure.
3. Les constructions à usage d'habitation permanente si elles sont destinées au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien des installations ou constructions autorisées liées à l'accueil ou l'hébergement touristique.
4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, à la condition d'avoir fait l'objet d'une autorisation d'aménagement dans les conditions définies par l'article R.443-7.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les terrains aménagés pour l'accueil des habitations légères de loisir répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, à la condition d'être implantés dans les conditions définies par l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les installations communes nécessaires au bon fonctionnement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir.
7. Les aménagements légers, tels que : cheminements, parcours de santé, mobilier urbain adapté, éclairage public, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site, du couvert végétal et des boisements.

En secteur UTa :

1. Les constructions à usage d'hébergement touristique, de village de vacance et hôtelier, à la condition que les constructions et installations nouvelles soient intégrées dans un projet d'ensemble constituant une structure d'accueil ouverte sur le patrimoine naturel environnant, tout en préservant la sensibilité paysagère du site.
2. La réhabilitation du village de vacance de Casabianda, à la condition que cette réhabilitation ait pour objet la mise en valeur et la requalification du bâti existant.

| |
|---|
| SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL |
|---|

ARTICLE UT3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
 - soit qu'un seul accès à double sens,
 - soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

2.1.1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.1.3 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

2.2.2 Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.3 En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de la réalisation, par le pétitionnaire, d'une étude pédologique à la parcelle justifiant l'aptitude à l'assainissement autonome et définissant le dispositif d'assainissement envisagé. Cette étude devra être annexée à la demande de permis de construire.

2.2.4 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE UT5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées. Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 123-1.12° du Code de l'Urbanisme, lorsque la construction ou l'installation envisagée ne peut être raccordée à l'égout public des eaux usées, le terrain d'assiette de ladite construction doit avoir une superficie suffisante au regard des prescriptions définies au schéma d'assainissement annexé au P.L.U. ou de celles résultant de l'étude pédologique à la parcelle.

ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de réhabilitation, de restructuration ou d'agrandissement de constructions existantes.

ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus élevé telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 6 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Clôtures

Elles sont aussi discrètes que possible. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie), les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grillages végétalisés ou des murs pleins. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE UT12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposé en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- 2.1. Constructions à usage d'habitat : 2 places par logement.
- 2.2. Constructions à usage de commerces ou de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement (vente ou accueil + réserves).
- 2.3. Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières : 1 place pour 5 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.
- 2.4. Construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette.
- 2.5. Pour les campings et les habitations légères de loisir, on se référera à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UT13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être traités et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain non occupé par des constructions ou installations.
2. Au moins 20% de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts collectifs.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

| |
|---|
| SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL |
|---|

ARTICLE UT14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.
2. Pour les campings et les terrains réservés à l'accueil de caravanes et d'habitations légères et de loisirs, le nombre d'emplacement sera défini dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'autorisation d'aménager telle que définie aux articles R.443-7.1 à R. 443-8 du Code de l'Urbanisme.

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE III - CHAPITRE I - ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone 1AU recouvre un territoire insuffisamment équipé mais qui bénéficie cependant de la présence de voies et de réseaux périphériques ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, ce qui permet d'en définir les conditions d'aménagement et d'équipement.

Cette zone comporte deux secteurs :

- **Le secteur 1AUa**, qui recouvre des terrains situés au Sud-Est de Cateraggio voués à une urbanisation future sous la forme d'opérations d'ensemble d'habitat à faible densité. Ce secteur est concerné en partie par le périmètre du site inscrit de l'étang de Diane : toute autorisation de construction relative à un projet situé dans ce site ne peut être délivré qu'après consultation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Le secteur 1AUb**, qui recouvre des terrains situés à l'Ouest et au Nord de Cateraggio dont la vocation est de recevoir les futures extensions urbaines du hameau de Cateraggio selon une trame bâtie dense structurée par les espaces publics qui seront réalisés.

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

ARTICLE 1AU1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 1AU2, notamment :

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions à usage d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.

ARTICLE 1AU2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés :

1. En tous secteurs :

- 1.1. Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
- 1.2. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
- 1.3. L'agrandissement, la réhabilitation ou le changement d'affectation des constructions existantes disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 75 m² avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N., extension comprise, et sans que le rapport de la S.H.O.B. à la S.H.O.N. n'excède 130%.
- 1.4. La rénovation des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B. existantes.
- 1.5. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation.
- 1.6. Les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être à proximité immédiate de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors œuvre.
- 1.7. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre et d'être implantés à moins de 20 mètres de la construction d'habitation.
- 1.8. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 15%, à la condition que les déblais soient limités au simple volume des constructions. Les remblais sont interdits.

2. En secteur 1AUa :

- 2.1. Les opérations d'ensemble d'habitat à faible densité (zones d'aménagement concerté, lotissements, permis groupés) portant sur une S.H.O.N. d'au moins 1 000 m², sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés.

3. En secteur 1AUb :

- 3.1. Les opérations d'ensemble d'habitat (zones d'aménagement concerté, lotissements, permis groupés), portant sur une S.H.O.N. d'au moins 1 000 m², sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés.
- 3.2. Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales ou de services, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés.
- 3.3. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

- 3.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
 - soit qu'un seul accès à double sens,
 - soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

2.1.1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.1.3 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

2.2.2 Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.3 En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de la réalisation, par le pétitionnaire, d'une étude pédologique à la parcelle justifiant l'aptitude à l'assainissement autonome et définissant le dispositif d'assainissement envisagé. Cette étude devra être annexée à la demande de permis de construire.

2.2.4 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. En secteur 1AUa :

Pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie au moins égale à 5 000 m².

2. En secteur 1AUb :

Non réglementées.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. Les constructions devront être implantées, en ordre continu ou non :
 - soit à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant ;
 - soit en retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite de cet alignement.
3. Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :
 - 3.1 la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - 3.2 la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé ; dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 20%, le garage pourra cependant être indépendant et implanté en frange de propriété, de préférence en retrait de l'emprise publique de manière à permettre le stationnement d'un véhicule au droit de l'entrée du garage.
4. En bordure des autres voies ouvertes à la circulation automobile non indiquées au document graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4,00 mètres de la limite d'emprise.
5. Toutefois, exclusivement dans le cas d'extension de constructions existantes, d'autres implantations pourront être admises au titre des adaptations mineures prévues au titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives latérales et arrières :
 - 1.1 soit en limite séparative, lorsqu'il existe, sur un fond mitoyen, un bâtiment implanté sur la limite séparative ou lorsque deux ou plusieurs pétitionnaires présentent un projet commun sur des parcelles contiguës ;
 - 1.2 soit en respectant une marge de recul, telle que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres, soit $L \geq (H-3)/2$ et $L > 4$ m.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus élevé telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

1. En secteur 1AUa :

L'emprise au sol est limitée à 25% de la surface de la parcelle. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'infrastructure, les abris de jardin, les piscines non couvertes, leurs plages et leurs locaux techniques.

2. En secteur 1AUb :

Non réglementée.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. En secteur 1AUa :

1.1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.

1.2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

2. En secteur 1AUb :

2.1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres.

2.2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées ou accolées aux constructions principales et être réalisées dans les mêmes matériaux.

2.3. Les façades

Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe 1UA11.2.7.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulés, soit placées verticalement.

2.4. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.5. Les ouvertures

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins.

2.6. Les saillies

Toute saillie sur la voie publique est interdite à l'exception de celle des balcons qui pourra être admise à partir du 1^{er} étage (2^{ème} niveau).

2.7. Les toitures

2.7.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de lauze, tuiles canal ou romanes vieilles. Le débord des toitures est interdit, notamment sur les murs pignons.

2.7.2 Les toitures terrasses sont autorisées :

- lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence ; elles ne pourront avoir alors une superficie supérieure à 30 % de la surface d'un étage courant ;
- ou lorsqu'elles sont traitées en protection lourde et qu'elles peuvent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.8. Superstructures et édifices techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 2UB10 et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.9. Matériaux - Coloration

En cas de réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux traditionnels d'origine (pierre locale, bois) seront conservés dans toute la mesure du possible sans être revêtus.

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

2.10. Eléments techniques

Dans la « zone de sensibilité paysagère » portée au document graphique du P.L.U. et afin de préserver le caractère du site :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.11. Clôtures

Elles sont aussi discrètes que possible. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie), les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grillages végétalisés ou des murs pleins. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

2.12. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposé en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Pour tous types de construction, à l'exception des équipements publics, 50% des places de stationnement seront soit aménagées en sous sol, soit incorporées à la construction ou réalisées dans un volume accolé au corps de bâti principal.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés :

- logement collectif 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement ;
- logement individuel : 2 places par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 5 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

2.2.2 Construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette.

2.2.3 Construction à usage de commerces et de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.4 Construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, locaux d'enseignement ou de formation) : une surface équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre des locaux.

2.2.5 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
2. Lors de toute demande de permis de construire, la plantation d'un arbre d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m² de terrain libre sur le terrain constructible.
3. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :
 - de logements, lorsque l'opération est supérieure à 10 logements ;
 - d'activité hôtelière ou para-hôtelière ;
4. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
5. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

1. En secteur 1AUa :

- 1.1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20. Il est toutefois limité à 0,15 lorsque la construction envisagée ne peut être raccordée à l'égout public des eaux usées.
- 1.2. La surface hors œuvre brute par construction autorisée est limitée à 150% de la surface hors œuvre nette et ne peut excéder 300 m² par terrain constructible.
- 1.3. Les dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme relatives à l'application du C.O.S. après division parcellaire sont applicables.
Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols fixé ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
La minoration des droits à construire résultant de l'application de la disposition précédente est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

2. En secteur 1AUb :

- 2.1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.
- 2.2. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions à usage d'équipement public.

TITRE III - CHAPITRE II - ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone 2AU recouvre des terrains qui ont vocation à être urbanisés. Cependant, les conditions actuelles d'accès et de desserte par les voies de circulation périphériques ne sont pas suffisantes pour permettre d'en définir les conditions d'aménagement et d'équipement. Elle comprend un secteur :

- **Le secteur 2AUb**, à vocation touristique et d'hébergement permanent et saisonnier sur le site de Mare e Stagno.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U.

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

ARTICLE 2AU1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2, Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Sont autorisés les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U. Dans ce cadre, les affectations dominantes sont ainsi définies :

- Le secteur 2AUa est destiné à accueillir un projet de développement économique mixte.
- Le secteur 2AUb est destiné à la réalisation d'une structure d'accueil touristique et d'hébergement permanent et saisonnier sur le site de Mare e Stagno.

2. Sont autorisés les travaux confortatifs des constructions existantes.
3. L'agrandissement, la réhabilitation ou le changement d'affectation des constructions existantes disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 75 m² avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N., extension comprise, et sans que le rapport de la S.H.O.B. à la S.H.O.N. n'excède 130%.
4. La rénovation des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B. existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 8 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus élevé telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

| |
|---|
| SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL |
|---|

ARTICLE 2AU14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles

TITRE IV - CHAPITRE I - ZONE A

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone A recouvre les espaces agricoles, encore cultivés ou présentant un potentiel agronomique qu'il convient de protéger.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et les utilisations du sol, à l'exception, de celles visées à l'article A2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.
3. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :
 - 1.1. Les constructions de bâtiments techniques.
 - 1.2. Les constructions à usage d'habitation avec un maximum de 200 m² de S.H.O.N. et sans que le rapport de la S.H.O.B. à la S.H.O.N. n'excède 130%, ainsi que les installations annexes suivantes :
 - Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole du type fermes auberges, chambres d'hôtes, à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes, sous réserve que les constructions ne soient plus utiles pour le bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée, ainsi que les gîtes ruraux, dans la limite de trois gîtes par exploitation agricoles et d'une surface maximum de 120 m² de S.H.O.N. par gîte.
 - Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions pré-existantes ayant existence légale. Si pour des raisons techniques ou topographiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les autres constructions du siège d'exploitation.

Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être limités et liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Les anciennes terrasses

(restanques) pourront cependant être maintenues ou reconstituées et de nouvelles terrasses pourront être créées lorsque la déclivité du sol les rend indispensables à la mise en culture.

2. Nonobstant les dispositions énoncées ci-avant, pourront être autorisés :

2.1 Les travaux confortatifs des constructions existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B. existantes.

2.2 Les changements d'affectation des constructions existantes, à la condition que ces changements aient pour objet de conférer aux constructions concernées une affectation agricole ou aux activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole, sous réserve dans ce dernier cas des dispositions de l'article A2-1.2.

2.3 L'installation de centrales solaires photovoltaïques sous réserve que les terrains d'implantation n'ont pas fait l'objet d'un usage agricole depuis 5 ans au minimum.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2 - Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

2.2.2 Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.3 En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de la réalisation, par le pétitionnaire, d'une étude pédologique à la parcelle justifiant l'aptitude à l'assainissement autonome et définissant le dispositif d'assainissement envisagé. Cette étude devra être annexée à la demande de permis de construire.

2.2.4 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. En l'absence de réseau d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.
2. Pour les constructions neuves et agrandissements autorisés à usage d'habitation, un terrain doit avoir une surface minimale de 5 000 m² de manière à préserver le caractère du paysage agricole.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 8 m au moins des limites séparatives et du haut des berges des vallons.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 4 mètres au minimum et de 30 mètres au maximum.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Un dépassement peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et agricoles.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2. Dispositions particulières :

2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées et recouvertes de lauze, tuiles canal ou romanes vieilles.
- Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.
- Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface.
- Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.
- Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
- Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits et les panneaux solaires sont intégrés dans le volume construit afin de préserver le caractère architectural et paysager des sites ruraux.

2.2. Pour les constructions à usage agricole :

- les couvertures industrielles pourront être autorisées : bac acier ou tôles ondulées, sous réserve d'une mise en œuvre conforme aux règles de l'art.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

2.3. Les dépôts éventuels existants doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.

2.4. Pour les constructions et installations liées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole :

- Il est nécessaire, pour les abords des campings à la ferme, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère.
- Sont interdites, les imitations de façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits et les panneaux solaires sont intégrés dans le volume construit afin de préserver le caractère architectural et paysager des sites ruraux.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, à l'exception des dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

TITRE IV - CHAPITRE II - ZONE AC

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone AC correspond aux terrains supportant les bâtiments et les installations du pénitencier de Casabianda ainsi que les terres cultivées qui en constituent les dépendances.

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

ARTICLE AC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et les utilisations du sol, à l'exception, de celles visées à l'article AC2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.
3. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. Les constructions et installations directement liées à l'activité du pénitencier.
2. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :

2.1. Les constructions de bâtiments techniques.

2.2. Les constructions à usage d'habitation avec un maximum de 200 m² de S.H.O.N. et sans que le rapport de la S.H.O.B. à la S.H.O.N. n'excède 130%.

2.3. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole ou s'ils sont techniquement nécessaires à l'activité du pénitencier.

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions pré-existantes ayant existence légale. Si pour des raisons techniques ou topographiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les autres constructions.

Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être limités et liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

3. Nonobstant les dispositions énoncées aux points 1 et 2 ci-avant, pourront être autorisés :

3.1. Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et aires de stationnement.

3.2. Les travaux confortatifs ou le changement de destination des constructions existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B. existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AC3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
- 2 - Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- 3 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE AC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

2.2.2 Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.3 En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de la réalisation, par le pétitionnaire, d'une étude pédologique à la parcelle justifiant l'aptitude à l'assainissement autonome et définissant le dispositif d'assainissement envisagé. Cette étude devra être annexée à la demande de permis de construire.

2.2.4 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

ARTICLE AC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. En l'absence de réseau d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.
2. Pour les constructions neuves et agrandissements autorisés à usage d'habitation, un terrain doit avoir une surface minimale de 5 000 m² de manière à préserver le caractère du paysage agricole.

ARTICLE AC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE AC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives et du haut des berges des vallons.

ARTICLE AC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 5 mètres au minimum.

ARTICLE AC9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Un dépassement peut être autorisé pour les constructions agricoles ou celles liées à l'activité du pénitencier dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE AC11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et agricoles.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2. Dispositions particulières :

2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées et recouvertes de lauze, tuiles canal ou romanes vieilles.
- Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.
- Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface.
- Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.
- Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
- Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits et les panneaux solaires sont intégrés dans le volume construit afin de préserver le caractère architectural et paysager des sites ruraux.

2.2. Pour les constructions à usage agricole et celles liées à l'activité du pénitencier :

- les couvertures industrielles pourront être autorisées : bac acier ou tôles ondulées, sous réserve d'une mise en œuvre conforme aux règles de l'art.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

2.3. Les dépôts éventuels existants doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.

ARTICLE AC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AC13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, à l'exception des dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole ou à celles du pénitencier.

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

ARTICLE AC14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

TITRE IV - CHAPITRE III - ZONE AD

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone AD correspond à la limite des eaux de l'étang de Diane, elle affecte l'étang de Diane à la conchyliculture et à l'aquaculture. Toute autorisation de construction relative à un projet situé dans ces sites ne peut être délivré qu'après consultation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Elle comprend un secteur :

Le secteur ADi qui, inscrit dans le périmètre de protection des activités conchyliques et aquacoles, est inconstructible et regroupe les espaces agricoles situés sur les rivages de l'étang de Diane.

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

ARTICLE AD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et les utilisations du sol, à l'exception, de celles visées à l'article AD2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.
3. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Dans le secteur ADi, toute construction est interdite.

ARTICLE AD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. En dehors du secteur ADi dans lequel toute construction est interdite, seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes, sous réserve des dispositions indiquées au paragraphe 2 ci-après :
 - 1.1. L'extension mesurée des bâtiments existants sans changement de leur affectation.
 - 1.2. Les constructions à usage d'activités directement liées et nécessaires aux activités conchyliques ou aquacoles.
 - 1.3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des exploitants des activités conchyliques ou aquacoles, qu'elles soient implantées sur l'unité foncière de l'exploitation et qu'elles n'excèdent pas 150 m² de S.H.O.N.
 - 1.4. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à condition qu'ils soient techniquement nécessaires aux activités conchyliques ou aquacoles.
2. Nonobstant les dispositions énoncées aux points 1 et 2 ci-avant, pourront être autorisés :
 - 2.1. Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et aires de stationnement.
 - 2.2. Les travaux confortatifs ou le changement de destination des constructions existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B. existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AD3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
- 2 - Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- 3 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE AD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

2.2.2 Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.3 En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de la réalisation, par le pétitionnaire, d'une étude pédologique à la parcelle justifiant l'aptitude à l'assainissement autonome et définissant le dispositif d'assainissement envisagé. Cette étude devra être annexée à la demande de permis de construire.

2.2.4 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

ARTICLE AD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. En l'absence de réseau d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.
2. Pour les constructions neuves et agrandissements autorisés à usage d'habitation, un terrain doit avoir une surface minimale de 5 000 m² de manière à préserver le caractère du paysage agricole.

ARTICLE AD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de l'axe des voies communales existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales et d'au moins 35 mètres de l'axe de la R.N. 198.

ARTICLE AD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives et du haut des berges des vallons.

ARTICLE AD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 5 mètres au minimum.

ARTICLE AD9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
3. Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles ou celles liées à l'activité du pénitencier dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE AD11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et agricoles.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2. Dispositions particulières :

2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées et recouvertes de lauze, tuiles canal ou romanes vieilles.
- Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements.
- Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface.
- Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.
- Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.
- Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits et les panneaux solaires sont intégrés dans le volume construit afin de préserver le caractère architectural et paysager des sites ruraux.

2.2. Pour les constructions à usage agricole :

- les couvertures industrielles pourront être autorisées : bac acier ou tôles ondulées, sous réserve d'une mise en œuvre conforme aux règles de l'art.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

2.3. Les dépôts éventuels existants doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.

ARTICLE AD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AD13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, à l'exception des dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

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

ARTICLE AD14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles

TITRE V - CHAPITRE I - ZONE N

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages ou de la valeur des boisements. Cette zone est concernée en partie par le périmètre du site inscrit et du site classé de l'étang de Diane : toute autorisation de construction relative à un projet situé dans ce site ne peut être délivré qu'après consultation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette zone comporte quatre secteurs :

Le secteur Na, qui correspond aux espaces naturels protégés de la Commune dont la majeure partie est couverte par des Espaces Boisés Classés

Le secteur Nb, qui correspond à la zone de fouilles archéologiques située autour du hameau du fort de Matra.

Le secteur Nc, qui recouvre l'arrière plage de Padulone, micro pôle touristique.

Le secteur Nd, qui recouvre le camping de la Marina d'Aléria.

Le secteur Nh, qui recouvre les zones humides situées sur les rivages de l'étang de Diane, le marais Del Sale et l'emprise du Tavignano et sa ripisylve, qui remplissent une fonction écologique et paysagère et constituent des milieux sensibles.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N2.
2. Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisés dans tous les secteurs de la zone :
 - Les travaux confortatifs des constructions existantes à usage d'habitation.
 - Les installations et ouvrages à usage d'équipements publics techniques.
2. Dispositions particulières au secteur Na :

Sont autorisés, à la condition d'être situés en dehors des espaces naturels littoraux remarquables soumis aux dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme :

 - Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou collectifs intégrés à l'environnement.
 - Les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation pastorale.
 - L'agrandissement, la réhabilitation ou le changement de destination des constructions existantes disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 75 m² avec un maximum de 250 m² de

S.H.O.N., extension comprise, et sans que le rapport de la S.H.O.B. à la S.H.O.N. n'excède 130% sous réserve des dispositions de l'article N5.

- La rénovation des constructions existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B. existantes.
3. Dispositions particulières au secteur Nb :
- Aucune construction n'est autorisée à l'exception, dans le secteur Nb, d'un bâtiment d'accueil du public du service Archéologie - Musée de la CTC, pour une S.H.O.N. maximum de 1 000 m².
 - Aucune installation n'est autorisée, à l'exception de celles mentionnées au point 1 ci-dessus.
4. Dispositions particulières au secteur Nh :
- Aucune construction n'est autorisée.
 - Aucune installation n'est autorisée, à l'exception de celles mentionnées au point 1 ci-dessus.
5. Dispositions particulières au secteur Nc :
- Sont autorisés en application des dispositions de l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme :
- Les aménagements légers et les installations sanitaires liées à l'accueil des baigneurs.
 - Les activités de commerce et restauration liées aux activités de plage.
6. Dispositions particulières au secteur Nd :
- Sont autorisés, sous réserve du respect des dispositions du cahier des prescriptions portant sur le terrain de camping dénommé « Marina d'Aléria » (arrêté municipal du 3 mars 2000) donné en annexe du présent règlement :
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
 - Les installations communes nécessaires au bon fonctionnement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir.
 - Les aménagements légers, tels que : cheminements, parcours de santé, mobilier urbain adapté, éclairage public, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site, du couvert végétal et des boisements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions ou installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions ou installations doivent être alimentées en eau potable :

- Par branchement au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.
- L'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que :

- l'eau soit potable,
- le débit soit suffisant.

Cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, réseau pluvial, tout dispositif visant aux économies de ressources..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2.2. Eaux usées

2.2.1 En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A l'exception des secteurs Nb et Nh, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

Pour les agrandissements mentionnés à l'article N2-2, un terrain doit avoir une surface minimale de 5 000 m².

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit respecter un recul d'au moins 10 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
2. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 8 m au moins des limites séparatives et du haut des berges des vallons.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H**, est fixée à un maximum de 7 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

1. Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel (respect de la morphologie, du couvert végétal, ...).
2. Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

3. L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
4. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.
5. Secteur Nd : les coloris (façades et toitures) des habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à sont choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant.
6. Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Na :

- Pour les opérations d'extension, il est exigé 2 places de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher hors œuvre créée.
- Pour les opérations de rénovation et pour les opérations de changement d'affectation, il est exigé 2 places de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette de plancher.

ARTICLE N13 - ESPACES BOISES EXISTANTS ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

ANNEXES

NOTA :

1. Pour des raisons de commodité, les annexes qui précisent les prescriptions d'un article du règlement portent le même numéro que cet article (par exemple, l'annexe 3 traite des questions d'accès et de voirie, comme l'article 3 du titre II).
2. En conséquence, la numérotation des annexes peut être discontinuée, et celles qui portent sur d'autres questions ont des numéros supérieurs à 15.

ANNEXE 1

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - par des roulottes ou véhicules dits « caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - soit par des abris précaires en quelque matériaux que ce soit.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

ANNEXE 6

L'alignement est constitué par la limite d'emprise des espaces publics ou collectifs mitoyens de la façade de l'îlot.

ANNEXE 10

Définitions :

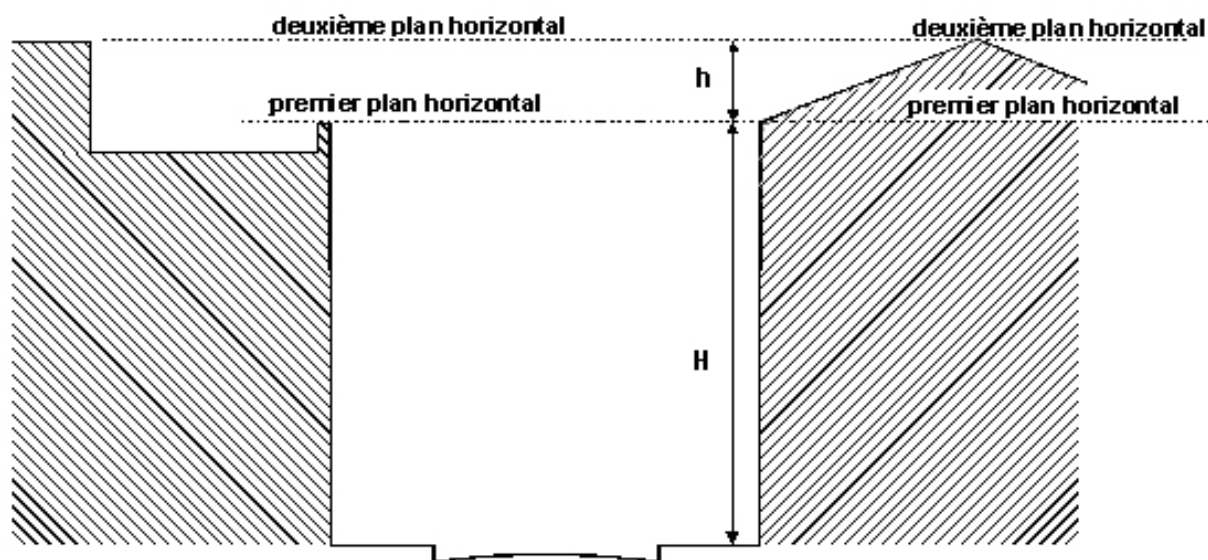
Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

Hauteurs **H** et **h** du gabarit enveloppe (Cf. schéma) :

Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini, à l'aplomb du nu extérieur des façades, par :

- un premier plan horizontal situé à une hauteur **H** mesurée depuis le niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse
- à une hauteur **h** du plan horizontal précédent, un second plan horizontal en contact avec le point le plus haut du faîtage de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édicules techniques

**Conditions de mesure :**

- Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif, la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.
- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum ($H + h$)

TERMINOLOGIE

Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

Emprise au sol :

Projection verticale de toute construction de plus de 0,60 mètres de hauteur.

Equipement public :

Toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.

Extension :

Toute augmentation de la surface hors oeuvre nette existante jusqu'à concurrence de 100 %, néanmoins sans excéder 250 m² supplémentaires et sans création d'un bâtiment supplémentaire; au delà de l'une de ces normes il s'agit de construction neuve (ou nouvelle).

Interruption de façade :

Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

Limites séparatives latérales :

Segments de la limite séparative qui coupent l'alignement sur rue.

Opération d'ensemble :

Opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain, pour ou en vue de la réalisation d'un groupe de bâtiments, ou d'un bâtiment comportant au moins 5 locaux d'habitation ou d'activité ; ne constituent pas d'opération d'ensemble les divisions résultant de partages successoraux, et les cas cités à l'article R. 315-1 du Code de l'urbanisme.

Pièce principale :

Les pièces principales sont destinées au séjour ou au sommeil ou au travail et ce d'une manière continue.

Pièce de service :

Les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salle d'eau, W.C, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salle de conférence, etc.).

Projet commun :

Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

Propriété (ou îlot de propriété) :

Tout immeuble (terrain) bâti ou non, constitué par une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Rénovation :

Démolition puis reconstruction d'un bâtiment.

Restauration :

Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment.

Vue principale :

Une vue principale est issue d'une baie éclairant une pièce principale.

Vue secondaire :

Une vue secondaire est issue d'une baie éclairant une pièce de service ou d'une baie d'une pièce principale bénéficiant par ailleurs d'une vue principale.

ANNEXE A LA ZONE A

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A SON ACTIVITE.

Critères normatifs.

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

Pour l'application des dispositions du présent règlement, l'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale, devra disposer d'une superficie minimum au regard de la Surface Minimum d'Installation (SMI exprimée en polyculture) par référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département de Haute Corse établi par arrêté préfectoral et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Cette superficie minimum est fixée à :

- ½ SMI pour les constructions techniques ;
- 1 SMI pour les constructions à usage d'habitation et d'accueil à la ferme.

Toutefois, dans le cas spécifique de l'installation d'un jeune agriculteur, et de la création d'un siège sur l'exploitation, lorsque la Dotation d'installation Jeune Agriculteur (D.I.J.A) aura été obtenue, ce critère de définition pourra être reconsidéré.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels.

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- Caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture,
Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant.
- Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même (à une distance maximum de 15 km par le chemin le plus court), compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire.

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite ces lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.