

Département de la Haute-Corse

Commune de Corbara



Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Corbara.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-26-2), à l'exception des articles qui restent applicables :

- R.111-2 : Salubrité et sécurité publique

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.

- R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

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.

- R.111-5 : Desserte (sécurité des usagers), accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2.2. L'article R.211-1, et suivants, relatif au Droit de Prémption Urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.

2.3. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du PLU.

S'appliquent notamment sur la commune de Corbara :

- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2017
- Le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral du 2 novembre 2010 et modifié par arrêtés préfectoraux du 11 octobre 2012 et du 9 septembre 2015

2.4. Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans le titre II sont délimitées sur les documents graphiques n° 2.1 et 2.2. Elles sont différenciées en :

- zone UA
- zone UB
- zone UC qui comprend un secteur UCa et un secteur UCb
- zone UD qui comprend un secteur UDa
- zone UE qui comprend un secteur UEa et un secteur UEb
- zone UF
- zone UG
- zone UI
- zone UL

2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans le titre III sont délimitées sur les documents graphiques n°2.1 et 2.2. Elles sont différenciées en :

- zone 1AU
- zone 2AU

3/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV sont délimitées sur les documents graphiques n°2.1 et 2.2. Elles comprennent un secteur As et un secteur Asr.

4/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V sont délimitées sur les documents graphiques n° 2.1 et 2.2. Elles comprennent un secteur Ne, un secteur Nt et un secteur Nr

Sur les plans figurent également :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les périmètres faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Les secteurs faisant l'objet d'une protection paysagère en application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des éléments de patrimoine à protéger identifiés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Des secteurs non aedificandi
- Des aplats de couleur faisant figurer les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)
- La limite des Espaces Proches du Rivage (EPR)
- Des chemins piétonniers d'accès au rivage
- La servitude de passage sur le littoral

ARTICLE 4 - STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il comporte en outre des annexes.

Le règlement applicable à chacune des zones identifiées par le PLU comprend en préambule une description du caractère de la zone qui ne constitue pas une règle opposable mais qui a toutefois valeur réglementaire (Conseil d'État n°106312 du 6 décembre 1993).

Le règlement applicable à chacune des zones se structure en trois sections :

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

La section I définit principalement les vocations de chacune des zones et comprend trois articles :

- L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.
- L'article 2 indique les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées sous conditions particulières. Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est réputée admise dans la zone.
- L'article 3 rappelle les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale dans les secteurs concernés.

La section II définit la forme et la densité urbaines, l'aspect extérieur des constructions, le traitement des espaces libres, etc et comprend onze articles :

- Les articles 4, 5 et 6 définissent les règles dites de prospects : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 4), implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 5), implantations des constructions les unes par rapport aux autres (article 6).
- L'article 7 fixe l'emprise au sol des constructions autorisée dans chacune des zones.
- L'article 8 fixe la hauteur des constructions autorisée dans chacune des zones.
- L'article 9 définit les prescriptions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- L'article 10 définit les prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager.
- Les articles 11 et 12 fixent les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales et les éventuelles majorations de volume liées à ces performances.
- L'article 13 définit les obligations imposées en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
- L'article 14 fixe les obligations imposées en matière de stationnement.

La section III définit les obligations en matière d'équipements et de réseaux. Elle comprend trois articles :

- L'article 15 est relatif aux règles imposées en matière d'accès et de voirie.
- L'article 16 précise les obligations en matière de desserte par les réseaux divers (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, réseaux divers et collecte des déchets)
- L'article 17 précise les conditions de desserte par les réseaux de communications électroniques.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan d'occupation des sols 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.

ARTICLE 6 - ZONE D'INTERET ARCHEOLOGIQUE ET HISTORIQUE

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse
Service Régional de l'Archéologie
1, chemin de la Pietrina
20000 Ajaccio

Cette procédure permet en effet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants-projets d'urbanisation.

Références aux textes :

- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (JO du 15.10.1941), validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 (JO du 14.10.1945).
- Code de la construction et de l'habitation, article L 112-7.
- Décret n° 93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques, etc... (JO du 26.2.1993, pages 3032 et suivantes, en particulier article 2).
- Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (P.P.R ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 8 – ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (EICSP)

Dans les zones et les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, et compte tenu, soit de leur faible ampleur, soit de leurs spécificités techniques et de leur utilité publique ou de leur intérêt général, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) peuvent s'implanter nonobstant les dispositions particulières des articles 3 à 17 du règlement de chacune des zones et la disposition générale de l'article 15.

ARTICLE 9 – ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

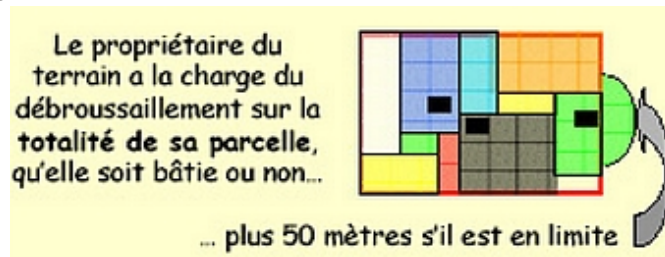
Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT (OLD)

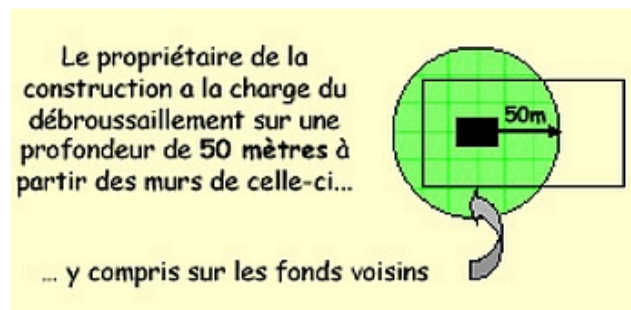
Les Obligations Légales de Débroussaillage telles que définies par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2022 figurant en annexe du présent règlement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussailler doivent être effectués par le propriétaire des constructions, terrains et installations ou son ayant droit ou le locataire non saisonnier si le bail le prévoit expressément.

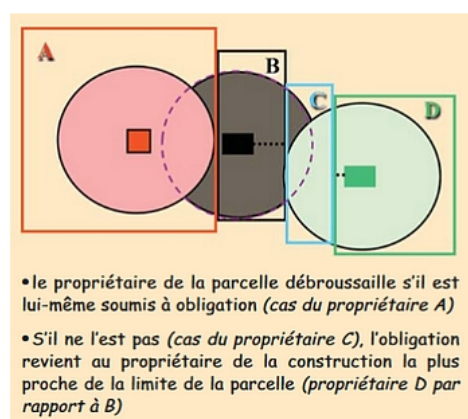
Si besoin, le débroussaillage doit être effectué y compris sur les terrains voisins après avoir informé leur propriétaire. Ceux-ci peuvent s'y opposer. Dans ce cas, la charge du débroussaillage leur revient.

Cas 1 : Zone urbaines

Le propriétaire du terrain a la charge du débroussaillage sur **la totalité de sa parcelle** qu'elle soit bâtie ou non, plus 50 mètres s'il est en limite.

Cas 2 : Zone agricoles et naturelles

Le propriétaire de la construction a la charge du débroussaillage sur une profondeur de 50 mètres à partir des murs de celle-ci, y compris sur les fonds voisins.

Cas 3 : Superposition

Le propriétaire de la parcelle débroussaillie s'il est lui-même soumis à obligation (cas propriétaire A)
S'il ne l'est pas (cas propriétaire C) l'obligation revient au propriétaire de la construction la plus proche de la limite de la parcelle (propriétaire D par rapport à B)

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS TECHNIQUES EN FACADES

Afin d'assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère, les coffrets techniques ainsi que les blocs de climatisation, doivent :

- être intégrés dans l'épaisseur des murs (et non en saillie) et être masqués par une grille ou un dispositif architectural intégré à la façade
 - ou être disposés dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public
- L'installation en toitures de blocs climatiseurs / pompes à chaleur est interdite.

Pour les nouvelles constructions, les blocs climatiseurs seront obligatoirement intégrés dans la façade de la construction, sans être apparents ni saillants.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées directement dans les descentes d'eaux pluviales. En aucun cas elles ne peuvent être laissées libres et s'écouler sur les façades ou sur les espaces publics.

Afin d'assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère, les antennes audiovisuelles devront être installées en toiture sans surplomb du domaine public et sans visibilité depuis ce dernier.

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

La pose de capteurs solaires apparents en façade, en toiture ou au sol sera autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient réalisés avec des structures non réfléchissantes
- qu'ils soient dimensionnés en corrélation avec les besoins énergétiques des constructions
- qu'ils soient conçus et positionnés dans une recherche d'optimisation de leur intégration paysagère et architecturale, tant en perceptions proches qu'en perceptions lointaines de grand paysage (points hauts, belvédères paysagers, etc...). Cette intégration paysagère et architecturale devra faire l'objet d'une note spécifique jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 13 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

En application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des éléments de paysage à protéger. Sur ces secteurs, en application des dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable :

- les coupes et abattages d'arbres
- les travaux ayant pour effet de modifier ou d'altérer la qualité paysagère du site
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés (à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire)

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme le PLU identifie des éléments de patrimoine à protéger. Ces éléments sont localisés sur le document graphique du PLU par un symbole spécifique.

Les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine sont les suivantes :

1/ Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

2/ Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).

- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

ARTICLE 15 – RAPPELS DE PROCEDURES

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-21, soumis à permis d'aménager ;
- de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, soumis à déclaration préalable.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par Délibération du Conseil Municipal et conformément à l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du Code et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 16 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 14 de chaque zone. Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

1/ Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

2/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- lorsque le règlement de la zone impose des obligations en matière de stationnement, la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à

- construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement ;
- le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur ;
 - dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire ;
 - le nombre d'aires de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;
 - les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE 17 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

En application des dispositions des articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme les constructions peuvent avoir les destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	<p>Exploitation agricole Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.</p> <p>Exploitation forestière Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
Habitation	<p>Logement Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Hébergement Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détails Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p>Restauration Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p> <p>Commerce de gros Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens</p> <p>Hôtel Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services</p>

	<p>Autres hébergements touristiques Recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs</p> <p>Cinéma Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale</p>
Équipement collectif et services publics	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Salles d'art et de spectacles Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Équipements sportifs Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Autres équipements recevant du public Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Lieux de culte Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Industrie Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Entrepôt Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés</p>

	<p>par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p> <p>Bureau Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p> <p>Centre de congrès et d'exposition Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p>Cuisine dédiée à la vente en ligne Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place</p>
--	--

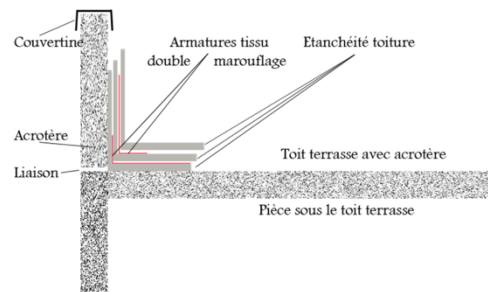
ARTICLE 18 - DÉFINITIONS

- Accès :

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

- Acrotère :

Le mur d'acrotère est une petite construction qui borde les toitures plates ou terrasses. L'acrotère prolonge le mur de façade jusqu'au toit-terrasse afin de faciliter le relevé d'étanchéité de ce dernier. Il participe également à la protection contre les chutes.



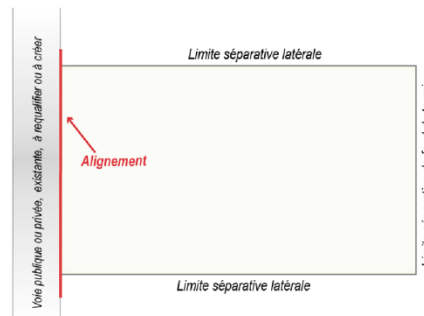
- Affouillement :

Opération de terrassement consistant à creuser le sol pour niveler ou abaisser une surface.

- Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique ou d'une emprise publique ouverte. Il peut résulter :

- soit d'un état de fait
- soit de l'approbation d'un plan d'alignement
- soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création d'une voie.



- **Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos).

- **Changement de destination** : le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'une construction. Tout changement de destination est soumis à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire). Un changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination ne constitue pas un changement de destination et est dispensé de toutes formalités.

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

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

- **Construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU :**

Sont considérées comme construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU :

- les constructions d'habitation régulièrement autorisées et achevées
- les constructions d'habitation régulièrement autorisées et ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier
- les constructions d'habitation ayant été édifiées avant l'instauration du régime de permis de construire (loi du 15 juin 1943)

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- **Contigu** : des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

- **Égout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie depuis la toiture de la construction. Pour les toitures terrasses, l'égout du toit se mesure à la base de l'acrotère.

- **Emprise au sol (article 7 du règlement):**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (définition de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme). Cette définition de l'emprise au sol ne vaut que pour les modalités de définition des champs d'application des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis d'aménager, etc...). La circulaire du 3 février 2012 précise toutefois qu'il appartient au PLU de définir précisément, en fonction des circonstances locales, les modalités retenues pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Dans le cas présent, et l'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, il a été choisi de considérer que ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume stricto sensu (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement non couvertes des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol (cf également définition espaces libres).

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

- **Espace boisé classé :**

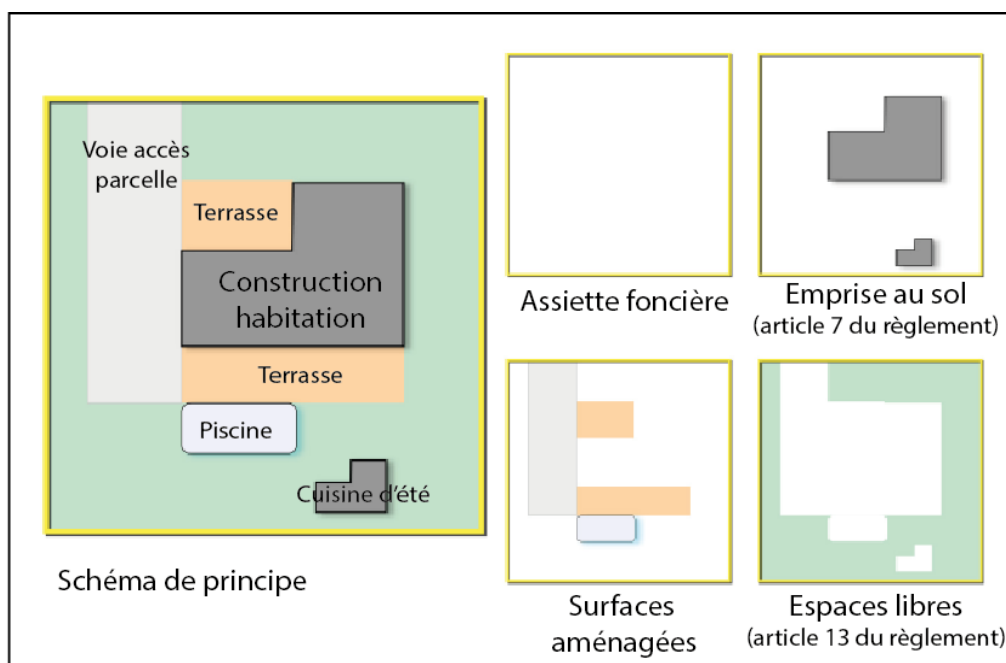
Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou

à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Espaces libres (article 13 du règlement) :

Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



- **Exhaussement** : opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface.

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

- **Extension limitée** : une extension limitée consiste en un agrandissement d'une construction existante dans des conditions précisées par le règlement d'urbanisme et justifiées par un motif d'urbanisme.

- **Façade** : les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

- Installation classée pour la protection de l'environnement :

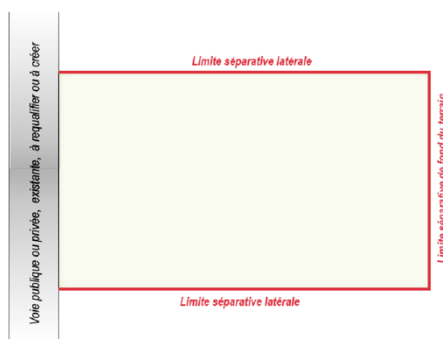
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations

classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

- **Habitation légère de loisirs** : sont considérées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme).

- **Limite d'emprise publique et de voie** : la limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- **Limite séparative** : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



- Rapport de compatibilité et de conformité :

Un rapport de conformité impose le strict respect de la règle supérieure.

Un rapport de compatibilité impose le respect de l'esprit de la règle supérieure : un projet est compatible avec un autre document lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

- **Retrait** : le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie. Une marge de recul correspond à un retrait.

- Sol naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

- Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

- **Voies et emprises publiques** : sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés. Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Zone Non Aedificandi** : zone ne pouvant faire l'objet d'aucune construction.

ARTICLE 19 – DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES POUR LA RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation et de bureau qui comportent un parc de stationnement doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Les bâtiments visés sont ceux qui comprennent un parc de stationnement présentant des conditions de sécurité minimales pour la recharge d'un véhicule électrique, c'est-à-dire ceux disposant d'un parc bâti clos et couvert et d'un accès du parc réservé aux seuls occupants du parc.

ARTICLE 20 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

ARTICLE 21 – PROTECTION DE LA TRAME NOIRE

Dans le cadre de toute autorisation d'urbanisme (construction neuve, extension, réhabilitation, PC, PA...), une attention particulière devra être portée à la limitation des sources lumineuses qui perturbent les déplacements de la faune nocturne.

Les sources lumineuses devront :

- justifier d'un caractère indispensable ;
- être réduites au strict minimum des usages de sécurité ;
- ne pas être permanentes ;
- être judicieusement orienté vers le sol afin de limiter une diffusion large de la lumière.

Les installations pourront par exemple :

- s'allumer par une reconnaissance de présence ou de mouvements ou s'éteindre automatiquement passé une certaine heure ;
- avoir une inclinaison du haut vers le bas selon un cône de 70° par rapport à la verticale afin de garantir une non-diffusion de la lumière vers le haut ;
- proposer des sources de lumières artificielles réduites et coupées en milieu de nuit entre 23 h et 5 h du matin ;
- proposer une hauteur maximale de 5 m pour les mâts autorisés ;
- être équipées de systèmes permettant un réglage de l'intensité lumineuse tout en ne dépassant pas 20 lux ;
- favoriser les ampoules de type LED.

En dehors des normes imposées :

Pour les éclairages privés, la hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 m. Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne. Afin de maintenir les continuités écologiques nocturnes (chiroptères en particulier), aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau ni implanté dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau. Seuls les éclairages indispensables à la sécurité des personnes sont autorisés dans cette bande de 10 m. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mâts à l'écart des bâtiments. La hauteur maximale d'installation des éclairages, sur mât ou en façade, autorisée est de 3 m. Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses...), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantées que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer. Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.

Il convient par ailleurs de respecter les dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

ARTICLE 22 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Elles doivent être conçues de manière à ne pas être source de propagation des incendies.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture devra suivre la pente naturelle.

Ce principe s'applique aussi bien pour les clôtures implantées entre deux propriétés privées, que pour celles mitoyennes avec le domaine public.

Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille...) sont interdites.

Clôtures dans les zones naturelles et forestières :

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le plan local d'urbanisme doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équins ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

ARTICLE 23 – RACCORDEMENT AU RÉSEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

En application de l'article L.1331-1 du code de la santé publique, des exonérations à l'obligation de raccordement peuvent intervenir pour les immeubles existants difficilement raccordables, s'ils sont équipés d'une installation d'assainissement autonome. A ce titre, peuvent être exonérés de raccordement, les immeubles pour lesquels la date de construction est antérieure à celle de la mise en service de l'égout public et pour lesquels ce raccordement n'est pas réalisable au plan technique dans les conditions habituelles. Ils doivent cependant être dotés d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation actuellement en vigueur.

ARTICLE 24 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES

Dans les zones où elles sont autorisées, les piscines édifiées en complément des constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que dans une limite d'emprise du bassin de 25m², avec un seul bassin par construction à destination d'habitation. Elles doivent être édifiées dans un rayon de 30 mètres autour des constructions d'habitation. L'encastrement complet dans le terrain naturel est à privilégier. La margelle doit être dans une teinte proche de la couleur naturelle des pierres locales et le revêtement du fond doit être choisi dans des nuances permettant une optimisation de l'intégration paysagère en bannissant les couleurs vives et criardes.

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite.

L'évacuation des eaux de piscine doit se faire dans le réseau pluvial lorsqu'il existe

En l'absence de réseau pluvial, l'évacuation doit se faire à l'échelle de la parcelle sans avoir pour effet d'entraîner des écoulements sur fonds voisins.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme :

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère général de la zone :

La zone UA correspond au centre ancien de Corbara. L'habitat y est dense et la zone présente une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements, etc...)

Cette zone est intégralement incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un règlement d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont les règles s'imposent à tout projet dans un rapport de conformité.

Cette zone fait en outre localement l'objet de périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'imposent à tout projet dans un rapport de compatibilité.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil
- les carrières
- les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- les défrichements dans les espaces boisés classés portés au document graphique.
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UA2
- les installations visant à couvrir les piscines et bassins
- Les constructions destinées à l'habitat dit insolite (éco-lodges, yourtes, cabanes, etc...)
- les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article UA 2.
 - à l'exploitation agricole ou forestière
 - au commerce de gros
 - à l'hébergement touristique
- les constructions sur les parties de terrain faisant l'objet d'une servitude paysagère

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient principalement destinées à l'habitation.
- les constructions à usage de commerce et d'entrepôt, sous réserve que la surface de plancher totale des constructions commerciales n'excède pas 300 m² et que la fonction d'entrepôt soit liée et nécessaire à l'activité commerciale et que la surface de plancher dévolue à la fonction d'entrepôt ne dépasse pas 30% de la surface de plancher dévolue à la fonction commerciale
- les affouillements et exhaussements de sol liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité
- les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils répondent à un intérêt collectif.

ARTICLE UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur les nouvelles constructions en porte la mention expresse.

Les logements concernés par cette obligation ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.

ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction n'est pas contiguë à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres

ARTICLE UA 7 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines à plus ou moins un mètre près.

ARTICLE UA 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

I. REGLES GENERALES

1. Terrassements

Les travaux de terrassement en vue de l'aménagement des terrains et la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire (accès et implantation des constructions) le terrain sera laissé à l'état naturel chaque fois que cela sera possible.

2. Volumes construits

Les ouvrages sur pilotis ouverts sont interdits.

Les constructions devront suivre les volumétries dominantes dans le village avec combinaison de toiture à une pente et de toiture terrasse.

3. Affichage et publicité.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et textes pris pour son application.

4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 1,5 mètre (1 mètre pour la maçonnerie). Elles seront formées de murs de pierres locales apparentes enduits ou de haies vives.

Si le grillage est utilisé, il ne doit être qu'à large maille et fixé à des potelets de bois ou de métal sans mur bahut, ou à des parties de murs ou maçonneries, il est conseillé de les accompagner de végétation.

Sont interdites, les clôtures formées par :

- des panneaux en béton moulé, ajourés ou non,
- des matériaux artificiels apparents.

II. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Murs : matière et couleur

- 1.1. La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en "tout venant" jointé largement, avec un mortier à base de chaux grasse et de tuf qui s'harmonise avec la teinte de la pierre.
- 1.2. Les enduits seront talochés, grattés ou grossiers (réguliers) d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des constructions traditionnelles (tuff).
- 1.3. Pour les constructions nouvelles ou les restaurations, seuls seront acceptés les revêtements en pierre et en enduits.
- 1.4. Une extension sera réalisée dans le même matériau que l'existant, à condition qu'il soit conforme aux présentes prescriptions. Dans le cas contraire, une différenciation sera nettement marquée entre les deux parties de bâtiments ou bien, suivant le cas, une reprise générale de la façade, y compris la partie existante, pourra être exigée.
- 1.5. Sera interdit :
 - tout matériau et procédé et mise en œuvre non traditionnels dans la région, bardages, placage, enduits "fantaisie", enduits rustiques notamment irréguliers ;
 - tout emploi partiel de la pierre : appareillage de linteaux, soubassements, chaînage d'angles.

2. Proportion des baies

Les baies seront d'une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les grandes baies : devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, qui pourront avoir une proportion

approximativement carrée.

3. Fermetures

- 3.1. Les croisées et portes-fenêtres seront en bois ou en aluminium. Le PVC est interdit.
- 3.2. Les portes pleines seront en bois à planches horizontales, inclinées, ou à chevrons, de couleur naturelle, aspect mat.
- 3.3. Les volets seront des persiennes traditionnelles en bois.
- 3.4. Seront interdits les persiennes "accordéon", les portes de garage et portes d'entrée à occlus, les vernis brillants, les volets roulants.
- 3.5. Le coloris blanc est interdit.

4. Éléments rapportés en façade

- 4.1. Sont interdits :
 - les appuis de baies épais et débordants,
 - les auvents en "génoise" ou en matériaux légers,
 - les tuyaux d'évacuation apparents ou encoffrés, sauf s'ils font l'objet d'un motif architectural et d'un emplacement justifié.
- 4.2. Dans le but de permettre la recherche de nouveaux éléments architecturaux motivés par l'intégration de nouvelles techniques seront autorisés les chutes d'eaux pluviales "habillées",

5. Toitures et couvertures

5.1. Toitures

Sont possibles :

- les toitures à 1 ou 2 pans
- les toitures terrasses non praticables couvrant la totalité de l'emprise au sol de la construction, seulement si le contexte architectural et urbain s'y prête et si la topographie de la parcelle le demande.
- les toitures terrasses praticables ne couvrant pas plus d'un tiers de l'emprise au sol de la construction. Cette toiture terrasse devra être située au même niveau que l'étage courant qui sera couvert d'une toiture à 1 ou 2 pans.

5.2. Couvertures

- Pour les toitures à 1 ou 2 pans, la couverture sera faite en tuiles canal de terre cuite, d'aspect vieilli et de teinte nuancée
- Pour les toitures terrasses non praticables, les matériaux synthétiques doivent être recouverts par des éléments végétaux ou minéraux (graviers, tuff, etc...). Sont proscrits les dallages et les carrelages.

Les casquettes béton sont interdites.

6. Piscines :

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les piscines et bassins devront être de couleur beige ou grise.

ARTICLE UA 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre du patrimoine, les travaux réalisés doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Les parties de terrain faisant l'objet d'une servitude paysagère sont inconstructibles. Seuls sont autorisés sur ces espaces les accès (voiries, cheminements piétons perméables, etc...)

ARTICLE UA 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (murs, murets, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique de la Balagne doit être protégé et valorisé.

ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 15 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UA 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

2. Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UA 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère général de la zone :

La zone UB correspond aux secteurs d'extensions semi-denses du village.

Cette zone est intégralement incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un règlement d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont les règles s'imposent à tout projet dans un rapport de conformité.

Cette zone fait en outre localement l'objet de périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'imposent à tout projet dans un rapport de compatibilité.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil
- les carrières
- les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- les défrichements dans les espaces boisés classés portés au document graphique.
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UB2
- les installations visant à couvrir les piscines et bassins
- Les constructions destinées à l'habitat dit insolite (éco-lodges, yourtes, cabanes, etc...)
- les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article UB 2.
 - à l'exploitation agricole ou forestière
 - au commerce de gros
 - à l'hébergement touristique

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

- les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient principalement destinées à l'habitation.
- les constructions à usage de commerce et d'entrepôt, sous réserve que la surface de plancher totale des constructions commerciales n'excède pas 300 m² et que la fonction d'entrepôt soit liée et nécessaire à l'activité commerciale et que la surface de plancher dévolue à la fonction d'entrepôt ne dépasse pas 30% de la surface de plancher dévolue à la fonction commerciale
- les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité

- les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils répondent à un intérêt collectif.

ARTICLE UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur les nouvelles constructions en porte la mention expresse.

Les logements concernés par cette obligation ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge de recul spéciale portée sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement des voies et à une distance de 5 mètres au moins de l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction n'est pas contiguë à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UB 7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale.

ARTICLE UB 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions (cheminées exclues) mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 8 mètres.

Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UB 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

I. REGLES GENERALES

1. Terrassements

Les travaux de terrassement en vue de l'aménagement des terrains et la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire (accès et implantation des constructions) le terrain sera laissé à l'état naturel chaque fois que cela sera possible.

2. Volumes construits

Les ouvrages sur pilotis ouverts sont interdits.

3. Affichage et publicité.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et textes pris pour son application.

4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas deux mètres (1 mètre pour la maçonnerie). Elles seront formées de murs de pierres locales apparentes enduits ou de haies vives. Si le grillage est utilisé, il ne doit être qu'à large maille et fixé à des potelets de bois ou de métal sans mur bahut, ou à des parties de murs ou maçonneries, il est conseillé de les accompagner de végétation.

Sont interdites, les clôtures formées par :

- des panneaux en béton moulé, ajourés ou non,
- des matériaux artificiels apparents.

II. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Murs : matière et couleur

- 1.1. La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en "tout venant" jointé largement, avec un mortier à base de chaux grasse et de tuf qui s'harmonise avec la teinte de la pierre.
- 1.2. Les enduits seront talochés, grattés ou grossiers (réguliers) d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des constructions traditionnelles (tuff).
- 1.3. Pour les constructions nouvelles ou les restaurations, seuls seront acceptés les revêtements en pierre et en enduits.
- 1.4. Une extension sera réalisée dans le même matériau que l'existant, à condition qu'il soit conforme aux présentes prescriptions. Dans le cas contraire, une différenciation sera nettement marquée entre les deux parties de bâtiments ou bien, suivant le cas, une reprise générale de la façade, y compris la partie existante, pourra être exigée.
- 1.5. Sera interdit :
 - tout matériau et procédé et mise en œuvre non traditionnels dans la région, bardages, placage, enduits "fantaisie", enduits rustiques notamment irréguliers ;
 - tout emploi partiel de la pierre : appareillage de linteaux, soubassements, chaînage d'angles.

2. Proportion des baies

Les baies seront d'une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les grandes baies : devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, qui pourront avoir une proportion approximativement carrée.

3. Fermetures

3.1. Les croisées et portes-fenêtres seront en bois ou en aluminium. Le PVC est interdit.

3.2. Les portes pleines seront en bois à planches horizontales, inclinées, ou à chevrons, de couleur naturelle, aspect mat.

3.3. Les volets seront des persiennes traditionnelles en bois.

3.4. Seront interdits les persiennes "accordéon", les portes de garage et portes d'entrée à occlus, les vernis brillants, les volets roulants.

3.5. Le coloris blanc est interdit.

4. Eléments rapportés en façade

4.1. Sont interdits :

- les appuis de baies épais et débordants,
- les auvents en "génoise" ou en matériaux légers,
- les tuyaux d'évacuation apparents ou encoffrés, sauf s'ils font l'objet d'un motif architectural et d'un emplacement justifié.

4.2. Dans le but de permettre la recherche de nouveaux éléments architecturaux motivés par l'intégration de nouvelles techniques seront autorisés :

- les chutes d'eaux pluviales "habillées",

5. Toitures et couvertures

5.1. Toitures

Sont possibles :

- les toitures à 1 ou 2 pans
- les toitures terrasses non praticables couvrant la totalité de l'emprise au sol de la construction, seulement si le contexte architectural et urbain s'y prête et si la topographie de la parcelle le demande.
- les toitures terrasses praticables ne couvrant pas plus d'un tiers de l'emprise au sol de la construction. Cette toiture terrasse devra être située au même niveau que l'étage courant qui sera couvert d'une toiture à 1 ou 2 pans.

5.2. Couvertures

- Pour les toitures à 1 ou 2 pans, la couverture sera faite en tuiles canal de terre cuite, d'aspect vieilli et de teinte nuancée
- Pour les toitures terrasses non praticables, les matériaux synthétiques doivent être recouverts par des éléments végétaux ou minéraux (graviers, tuff, etc...). Sont proscrits les dallages et les carrelages.

Les casquettes béton sont interdites.

6. Piscines

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les piscines et bassins devront être de couleur beige ou grise.

ARTICLE UB 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre du patrimoine, les travaux réalisés doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UB 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 20% du terrain.

Un coefficient d'espace libre moindre peut être accepté dans les cas d'extensions de constructions existantes et ne disposant pas du coefficient d'espace libre défini ci-avant.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Toutefois, les oliviers devront être conservés.

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être arborées.

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou voie d'accès doivent recevoir des plantations correspondant aux espèces de la région. Les espèces étrangères à la région sont interdites.

ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, la superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicules, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation une place par logement,
- pour les constructions à usage de commerce, une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher

- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 5 m² de salle de restaurant,
- pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
- la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigée qu'une seule place de stationnement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 15 – ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UB 16 –DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

3. Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UB 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère général de la zone :

La zone UC correspond à des secteurs d'habitat individuel situés dans le prolongement du village. Elle comporte un secteur UCa identifié au regard de sa densité urbaine plus élevée.

Cette zone est intégralement incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un règlement d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont les règles s'imposent à tout projet dans un rapport de conformité.

Cette zone fait en outre localement l'objet de périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'imposent à tout projet dans un rapport de compatibilité.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil
- les carrières,
- les défrichements dans les espaces boisés classés portés au document graphique.
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UC2
- les installations visant à couvrir les piscines et bassins
- les constructions destinées à l'habitat dit insolite (éco-lodges, yourtes, cabanes, etc...)
- les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article UC 2.
 - à l'exploitation agricole ou forestière
 - au commerce de gros
 - à l'hébergement touristique
- les constructions sur les parties de terrain faisant l'objet d'une servitude paysagère

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

- les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient principalement destinées à l'habitation.
- les constructions à usage de commerce et d'entrepôt, sous réserve que la surface de plancher totale des constructions commerciales n'excède pas 300 m² et que la fonction d'entrepôt soit liée et nécessaire à l'activité commerciale et que la surface de plancher dévolue à la fonction d'entrepôt ne dépasse pas 30% de la surface de plancher dévolue à la fonction commerciale
- les constructions et les occupations de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (habitat, activités, équipements, services),

- les affouillements et exhaussements de sol liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité
- les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils répondent à un intérêt collectif.

ARTICLE UC 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur les nouvelles constructions en porte la mention expresse.

Les logements concernés par cette obligation ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement des voies, et à une distance de 5 mètres au moins de l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE UC 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UC 7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain en zone UC et 20% de la superficie du terrain en secteur UCa.

Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale.

ARTICLE UC 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions (cheminées exclues) mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 4,5 mètres en zone UC et 8 mètres en secteur UCa.

Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UC 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

I. REGLES GENERALES

1. Terrassements

Les travaux de terrassement en vue de l'aménagement des terrains et la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire (accès et implantation des constructions) le terrain sera laissé à l'état naturel chaque fois que cela sera possible.

2. Volumes construits

Les ouvrages sur pilotis ouverts sont interdits.

43. Affichage et publicité.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et textes pris pour son application.

4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas deux mètres (1 mètre pour la maçonnerie). Elles seront formées de murs de pierres locales apparentes enduits ou de haies vives. Si le grillage est utilisé, il ne doit être qu'à large maille et fixé à des potelets de bois ou de métal sans mur bahut, ou à des parties de murs ou maçonneries, il est conseillé de les accompagner de végétation.

Sont interdites, les clôtures formées par :

- des panneaux en béton moulé, ajourés ou non,
- des matériaux artificiels apparents.

II. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Murs : matière et couleur

- 1.1. La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en "tout venant" jointé largement, avec un mortier à base de chaux grasse et de tuf qui s'harmonise avec la teinte de la pierre.
- 1.2. Les enduits seront talochés, grattés ou grossiers (réguliers) d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des constructions traditionnelles (tuff).
- 1.3. Pour les constructions nouvelles ou les restaurations, seuls seront acceptés les revêtements en pierre et en enduits.
- 1.4. Une extension sera réalisée dans le même matériau que l'existant, à condition qu'il soit conforme aux présentes prescriptions. Dans le cas contraire, une différenciation sera nettement marquée entre les deux parties de bâtiments ou bien, suivant le cas, une reprise

générale de la façade, y compris la partie existante, pourra être exigée.

1.5. Sera interdit :

- tout matériau et procédé et mise en œuvre non traditionnels dans la région, bardages, placage, enduits "fantaisie", enduits rustiques notamment irréguliers ;
- tout emploi partiel de la pierre : appareillage de linteaux, soubassements, chaînage d'angles.

2. Proportion des baies

Les baies seront d'une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les grandes baies : devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, qui pourront avoir une proportion approximativement carrée.

3. Fermetures

- 3.1. Les croisées et portes-fenêtres seront en bois ou en aluminium. Le PVC est interdit.
- 3.2. Les portes pleines seront en bois à planches horizontales, inclinées, ou à chevrons, de couleur naturelle, aspect mat.
- 3.3. Les volets seront des persiennes traditionnelles en bois.
- 3.4. Seront interdits les persiennes "accordéon", les portes de garage et portes d'entrée à occlus, les vernis brillants, les volets roulants.
- 3.5. Le coloris blanc est interdit.

4. Éléments rapportés en façade

- 4.1. Sont interdits :
 - les appuis de baies épais et débordants,
 - les auvents en "génoise" ou en matériaux légers,
 - les tuyaux d'évacuation apparents ou encoffrés, sauf s'ils font l'objet d'un motif architectural et d'un emplacement justifié.
- 4.2. Dans le but de permettre la recherche de nouveaux éléments architecturaux motivés par l'intégration de nouvelles techniques seront autorisés :
 - les chutes d'eaux pluviales "habillées",

5. Toitures et couvertures

5.1. Toitures

Sont possibles :

- les toitures à 1 ou 2 pans
- les toitures terrasses non praticables couvrant la totalité de l'emprise au sol de la construction, seulement si le contexte architectural et urbain s'y prête et si la topographie de la parcelle le demande.
- les toitures terrasses praticables ne couvrant pas plus d'un tiers de l'emprise au sol de la construction. Cette toiture terrasse devra être située au même niveau que l'étage courant qui sera couvert d'une toiture à 1 ou 2 pans.

5.2. Couvertures

- Pour les toitures à 1 ou 2 pans, la couverture sera faite en tuiles canal de terre cuite, d'aspect vieilli et de teinte nuancée
 - Pour les toitures terrasses non praticables, les matériaux synthétiques doivent être recouverts par des éléments végétaux ou minéraux (graviers, tuff, etc...). Sont proscrits les dallages et les carrelages.
- Les casquettes béton sont interdites.

6. Piscines

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les piscines et bassins devront être de couleur beige ou grise.

ARTICLE UC 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Les parties de terrain faisant l'objet d'une servitude paysagère sont inconstructibles. Seuls sont autorisés sur ces espaces les accès (voiries, cheminements piétons perméables, etc...)

ARTICLE UC 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 60% du terrain.

Un coefficient d'espace libre moindre peut être accepté dans les cas d'extensions de constructions existantes et ne disposant pas du coefficient d'espace libre défini ci-avant.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Toutefois, les oliviers devront être conservés. Les espèces étrangères à la région sont interdites.

ARTICLE UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, la superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicules, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation une place par logement,
- pour les constructions à usage de commerce, une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 5 m² de salle de restaurant,
- pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
- la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigée qu'une seule place de stationnement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 15 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UC 16 –DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

4. Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UC 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère général de la zone :

La zone UD correspond à la vaste zone urbanisée située sur les secteurs de Davia, Vignola et Curzo. Cette zone correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et est intégralement située dans les Espaces Proches du Rivage (EPR). Aucune nouvelle construction ne peut donc y être autorisée et n'y sont autorisées que les extensions limitées des constructions existantes et les opérations de démolition/reconstruction, dans les conditions définies au travers du présent règlement.

La zone UD comprend un secteur UDa correspondant au secteur dit du Curzo occupé par des logements collectifs.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil
- les carrières,
- les défrichements dans les espaces boisés classés portés au document graphique.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2
- les installations visant à couvrir les piscines et bassins
- les constructions destinées à l'habitat dit insolite (éco-lodges, yourtes, cabanes, etc...)
- les nouvelles constructions, toutes destinations confondues, à l'exception des cas prévus à l'article UD2
- toute construction et tout aménagement sur les parties de terrain identifiées en zone non aedificandi

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

Dans l'ensemble de la zone UD :

- les affouillements et exhaussements de sol liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité
- les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils répondent à un intérêt collectif.

Dans la zone UD, à l'exclusion du secteur UDa :

- 1/ Les extensions des constructions existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
- que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire et que la surface de plancher totale (initiale + extension) n'excède pas 180 m²
 - que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de l'emprise au sol initiale et que l'emprise au sol totale (initiale + extension) n'excède pas 15% de la surface du terrain
 - que l'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale
 - que les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle
 - que les espaces libres de toute construction et de tout aménagement recouvrent au moins 65% de la superficie du terrain
 - que l'extension soit en harmonie avec la construction initiale
- 2/ Les annexes aux constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction d'habitation
 - que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) soient limitées à un total cumulé de 30 m² d'emprise au sol
 - que les constructions annexes ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres
 - que les annexes à destination de garage soient accolées à la construction d'habitation
- 3/ Les piscines, dans les conditions prévues dans les dispositions générales du présent règlement
- 4/ Les opérations de démolition/reconstruction des constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :
- que l'emprise au sol de la construction initiale ne soit pas majorée
 - que la hauteur de la nouvelle construction soit limitée à 4,5 mètres, avec obligation de toiture terrasse

Dans le seul secteur UDa :

- sont autorisés les travaux confortatifs et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas générer d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas entraîner de surélévation des bâtiments existants

ARTICLE UD 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
ARTICLE UD 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou prévu (en cas d'élargissement prévu sur le document graphique) ou de la limite d'emprise des voies privées. Cette distance est portée à 25 mètres pour la route territoriale 30.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lotissements dont les règles ont été maintenues.

ARTICLE UD 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas et aux lotissements dont les règles ont été maintenues.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës et non habitables (annexes) doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lotissements dont les règles ont été maintenues et aux piscines.

Les constructions annexes à destination de garage doivent obligatoirement être implantées en contiguïté des constructions d'habitations.

ARTICLE UD 7 - EMPRISE AU SOL

En zone UD l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UDa l'emprise au sol des bâtiments est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UD 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les extensions des constructions existantes et pour les constructions issues d'opérations de démolition/reconstruction :

- ne sont autorisées que les toitures terrasses
- la hauteur des constructions ne devra pas excéder 4,5 mètres à la couverture de la dalle. Il n'est admis qu'un seul niveau principal d'habitation
- toute extension verticale conduisant à une surélévation par rapport à la hauteur initiale de la construction est interdite
- au regard de la sensibilité paysagère de la zone, les projets susceptibles d'y être édifiés devront garantir une parfaite intégration architecturale et paysagère dans le site

5. Pour les constructions annexes :

- ne sont autorisées que les toitures terrasses
- la hauteur est limitée à 3 mètres à la couverture de la dalle

Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UD 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

I. REGLES GENERALES

1. Terrassements

Les travaux de terrassement en vue de l'aménagement des terrains et la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire (accès et implantation des constructions) le terrain sera laissé à l'état naturel chaque fois que cela sera possible.

2. Volumes construits

Les ouvrages sur pilotis ouverts sont interdits.

3. Affichage et publicité.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et textes pris pour son application.

4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas deux mètres (1 mètre pour la maçonnerie). Elles seront formées de murs de pierres locales apparentes ou de haies vives. Si le grillage est utilisé, il ne doit être qu'à large maille et fixé à des potelets de bois ou de métal sans mur bahut, ou à des parties de murs ou maçonneries, il est conseillé de les accompagner de végétation. Sont interdites, les clôtures formées par :

- des panneaux en béton moulé, ajourés ou non,
- des matériaux artificiels apparents.

II. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Murs : matière et couleur

- 1.1. La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en "tout venant" jointé largement, avec un mortier à base de chaux grasse et de tuf qui s'harmonise avec la teinte de la pierre.
- 1.2. Les enduits seront talochés, grattés ou grossiers (réguliers) d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des constructions traditionnelles (tuff).
- 1.3. Une construction nouvelle comme une restauration devra être totalement en pierres ou totalement enduite, volume par volume.
- 1.4. Une extension sera réalisée dans le même matériau que l'existant, à condition qu'il soit conforme aux présentes prescriptions. Dans le cas contraire, une différenciation sera nettement marquée entre les deux parties de bâtiments ou bien, suivant le cas, une reprise générale de la façade, y compris la partie existante, pourra être exigée.
- 1.5. Sera interdit :
 - tout matériau et procédé et mise en œuvre non traditionnels dans la région, bardages, placage, enduits "fantaisie", enduits rustiques notamment irréguliers ;
 - tout emploi partiel de la pierre : appareillage de linteaux, soubassements, chaînage d'angles.

2. Proportion des baies

Les baies seront d'une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les grandes baies : devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, portes d'entrées, loggias en retrait des façades qui pourront avoir une proportion approximativement carrée.

3. Fermetures

- 3.1. Les croisées et portes-fenêtres seront traditionnelles en bois ou en métal. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés.
- 3.2. Les portes pleines seront en bois à planches horizontales, inclinées, ou à chevrons.
- 3.3. Les volets seront pleins en bois, à planches horizontales, verticales ou en panneau plein ou des persiennes traditionnelles en bois.
- 3.4. Seront interdits :
 - les persiennes "accordéon", les portes de garage et portes d'entrée à occlus, les vernis brillants, les volets roulants,

- l'utilisation des matériaux autres que le bois ou le PVC.

4. Éléments rapportés en façade

4.1. Sont interdits :

- les appuis de baies épais et débordants,
- les auvents en "génoise" ou en matériaux légers,
- les tuyaux d'évacuation apparents ou encoffrés, sauf s'ils font l'objet d'un motif architectural et d'un emplacement justifié.

4.2. Dans le but de permettre la recherche de nouveaux éléments architecturaux motivés par l'intégration de nouvelles techniques seront autorisés :

- les chutes d'eaux pluviales "habillées",
- les bardages bois

5. Toitures et couvertures

Sont autorisées :

- les couvertures en terrasses plantées,
- les terrasses praticables couvrant moins d'un tiers de l'emprise au sol de la construction.

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les toitures terrasses devront être traitées avec des couleurs discrètes et en harmonie avec le site.

Les casquettes béton sont interdites.

6. Piscines

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les piscines et bassins devront être de couleur beige ou grise.

ARTICLE UD 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Non réglementé

ARTICLE UD 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 13 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Toutefois, les oliviers devront être conservés.

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être arborées.

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou voie d'accès doivent recevoir des plantations correspondant aux espèces de la région. Les espèces étrangères à la région sont interdites.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

En zone UD, les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au

moins 65% du terrain.

ARTICLE UD 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, la superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicules, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation une place par logement,

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 15 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UD 16 –DESSERTES PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumise à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou en cas d'absence ou d'insuffisance, être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UD 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère général de la zone :

La zone UE correspond à des secteurs réservés à des activités économiques (commerces, services, équipements, hôtellerie, etc...) situées sur le secteur de Fogata, au contact de l'agglomération d'Ile Rousse.

Elle comporte un secteur UEa à vocation strictement commerciale et un secteur UEb à vocation mixte (commerces, hôtellerie, cinéma, etc...).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil
- les carrières,
- les défrichements dans les espaces boisés classés portés au document graphique.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE2
- les installations visant à couvrir les piscines et bassins
- les constructions destinées à l'habitat dit insolite (éco-lodges, yourtes, cabanes, etc...)
- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à destination d'habitation
- les constructions à destination d'industrie
- les constructions à destination de commerce de gros

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les affouillements et exhaussements de sol liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité
- les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils répondent à un intérêt collectif.
- les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités économiques situées dans la zone

ARTICLE UE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de 4 mètres au moins de l'alignement existant ou prévu (en cas d'élargissement prévu sur le document graphique), ou de la limite d'emprise des voies privées.

En bordure de la RT 30, la distance à observer par rapport à l'axe de la voie est de 15 mètres.

ARTICLE UE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructures.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à :

- 30 % de la superficie du terrain en secteur UEa
- 20 % de la superficie du terrain en secteur UEb

ARTICLE UE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions (cheminées exclues) mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres dans le secteur UEa et 8 mètres dans le secteur UEb

Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UE 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect architectural soigné (volume, façades).

Le schiste en moellons est le seul matériau apparent autorisé. Dans tous les autres cas les murs de façade doivent être revêtus d'un enduit au mortier à base de chaux grasse et de tuff. Les enduits seront talochés, grattés ou grossiers (réguliers), d'une teinte se rapprochant le plus possible de la couleur du tuff.

- Toitures

Elles devront être constituées de matériaux non réfléchissants.

- Clôtures

Les clôtures pourront être constituées, soit d'un simple mur ne dépassant pas 1 mètre, soit d'un grillage posé sans mur bahut.

Le grillage devra obligatoirement être accompagné de plantations établies en contiguïté de celui-ci. Le portail d'entrée -s'il en est établi un- devra être simple.

- Enseignes :

Les enseignes et panneaux publicitaires ne devront pas dépasser le volume du bâtiment.

ARTICLE UE 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Non réglementé

ARTICLE UE 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 13 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Les oliviers devront être conservés ou replantés.

Les aires de stationnement devront être arborées.

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou voie d'accès doivent recevoir des plantations correspondant aux espèces de la région et doivent couvrir au moins 15% de la superficie du terrain. Les espèces étrangères à la région sont interdites.

ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, la superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicules, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de commerce, une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher, cette norme étant portée à 10 places par 100 m² pour les commerces de plus de 300 m². L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 5 m² de salle de restaurant,

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 15 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UE 16 –DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

b) Eaux usées

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumise à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

c) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou en cas d'absence ou d'insuffisance, être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UE 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère général de la zone :

La zone UF correspond à un secteur d'habitat résidentiel situé dans la continuité de l'agglomération d'Ile Rousse.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil
- les carrières,
- les défrichements dans les espaces boisés classés portés au document graphique.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UF2
- les installations visant à couvrir les piscines et bassins
- les constructions destinées à l'habitat dit insolite (éco-lodges, yourtes, cabanes, etc...)
- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à destination de commerces et d'activités de services, et à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1/ Les affouillements et exhaussements de sol liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,

2/ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité

3/ Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils répondent à un intérêt collectif.

4/ Les constructions à usage d'habitation compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à raison d'une seule construction à usage d'habitation par parcelle, et à raison d'un maximum de 180 m² de surface de plancher par habitation

5/ Les annexes aux constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction d'habitation
- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) soient limitées à un total cumulé de 30 m² d'emprise au sol
- que les constructions annexes ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres
- que les annexes à destination de garage soient accolées à la construction d'habitation

6/ Les piscines, dans les conditions prévues dans les dispositions générales du présent règlement

7/ Les opérations de démolition/reconstruction des constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'emprise au sol de la construction initiale ne soit pas majorée
- que la hauteur de la nouvelle construction soit limitée à 4,5 mètres, avec obligation de toiture terrasse

ARTICLE UF 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF 4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement existant ou privé (en cas d'élargissement prévu sur le document graphique) ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois cette distance est portée à :

- 5 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 25 mètres minimum de l'axe de la RT 30

ARTICLE UF 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes si celles-ci sont d'ores et déjà implantées en limite séparative.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës et non habitables (annexes) doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Les constructions annexes à destination de garage doivent obligatoirement être implantées en contiguïté des constructions d'habitations.

ARTICLE UF 7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE UF 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les nouvelles constructions et pour les constructions issues d'opérations de démolition/reconstruction :

- ne sont autorisées que les toitures terrasses
- la hauteur des constructions ne devra pas excéder 4,5 mètres à la couverture de la dalle. Il n'est admis qu'un seul niveau principal d'habitation
- au regard de la sensibilité paysagère de la zone, les projets susceptibles d'y être édifiés devront garantir une parfaite intégration architecturale et paysagère dans le site

2. Pour les constructions existantes :

- la hauteur frontale des constructions (cheminées exclues), mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres.

- toute extension verticale conduisant à une surélévation par rapport à la hauteur initiale de la construction est interdite
- toute extension horizontale ne devra pas excéder une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

Les garde corps des terrasses accessibles seront pleins en maçonnerie de 0,50 m d'épaisseur minimum et de 0,80 m de hauteur.

Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UF 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et naturel .

I. REGLES GENERALES

1. Terrassements

Les travaux de terrassement en vue de l'aménagement des terrains et la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire (accès et implantation des constructions) le terrain sera laissé à l'état naturel chaque fois que cela sera possible.

2. Volumes construits

Les ouvrages sur pilotis ouverts sont interdits.

3. Affichage et publicité.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et textes pris pour son application.

4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas deux mètres pour les pierres locales apparentes (1 mètre pour la maçonnerie enduite). Elles seront formées de murs de pierres locales apparentes ou de haies vives. Si le grillage est utilisé, il ne doit être qu'à large maille et fixé à des potelets de bois ou de métal sans mur bahut, ou à des parties de murs ou maçonneries, il est conseillé de les accompagner de végétation.

Sont interdites, les clôtures formées par :

- des panneaux en béton moulé, ajourés ou non,
- des matériaux artificiels apparents.

II. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Murs : matière et couleur

- 1.1. La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierres de carrière locales non taillées à joints secs en face extérieure ou en "tout venant" jointé largement, avec un mortier à base de chaux grasse et de tuf qui s'harmonise avec la teinte de la pierre. Les linteaux ou encadrements de fenêtre peuvent être appareillés avec pierre taillée.
- 1.2. Les enduits seront talochés, grattés ou grossiers (réguliers) d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des constructions traditionnelles (tuff). Les enduits écrasés sont interdits.
- 1.3. Une construction nouvelle comme une restauration devra être totalement en pierres ou totalement enduite, volume par volume.

1.4. Une extension sera réalisée dans le même matériau que l'existant, à condition qu'il soit conforme aux présentes prescriptions. Dans le cas contraire, une différenciation sera nettement marquée entre les deux parties de bâtiments ou bien, suivant le cas, une reprise générale de la façade, y compris la partie existante, pourra être exigée.

1.5. Sera interdit :

- tout matériau et procédé et mise en œuvre non traditionnels dans la région, bardages, placage, enduits "fantaisie", enduits rustiques notamment irréguliers ;
- tout emploi partiel de la pierre : appareillage de linteaux, soubassements, chaînage d'angles.

2. Proportion des baies

Les baies seront d'une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les grandes baies : devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, portes d'entrées, loggias en retrait des façades qui pourront avoir une proportion approximativement carrée. Les grandes baies plus larges que hautes seront divisées par des éléments pleins placés en façade qui les rythment (trumeaux, piliers, etc...) ou seront placées en retrait au fond de loggia, pergola, porche ou galerie.

3. Fermetures

3.1. Les croisées et portes-fenêtres seront traditionnelles en bois ou en métal. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés.

3.2. Les portes pleines seront en bois à planches horizontales, inclinées, ou à chevrons.

3.3. Les volets seront pleins en bois, à planches horizontales, verticales ou en panneau plein ou des persiennes traditionnelles en bois. Sont également autorisés les volets roulants en aluminium ou PVC patinés mat et d'une teinte s'approchant de la façade ou plus foncée.

3.4. Seront interdits :

- les persiennes "accordéon", les portes de garage et portes d'entrée à oculus, les vernis brillants,
- l'utilisation des matériaux autres que le bois, le PVC, ou l'aluminium dans les conditions autorisées ci-dessus.

4. Éléments rapportés en façade

4.1. Sont interdits :

- les appuis de baies épais et débordants,
- les auvents en "génoise" ou en matériaux légers,
- les tuyaux d'évacuation apparents ou encoffrés, sauf s'ils font l'objet d'un motif architectural et d'un emplacement justifié.
- les marquises

4.2. Dans le but de permettre la recherche de nouveaux éléments architecturaux motivés par l'intégration de nouvelles techniques seront autorisés :

- les chutes d'eaux pluviales "habillées",
- les bardages bois

5. Toitures et couvertures

Sont autorisées :

- les couvertures en terrasses plantées et les terrasses en tuf ou en gravillons de pierre locale
- les terrasses praticables couvrant moins d'un tiers de l'emprise au sol de la construction.

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les toitures terrasses devront être traitées avec des couleurs discrètes et en harmonie avec le site.

Les casquettes béton sont interdites.

6. Façades

Pour les façades orientées face à la mer, et au delà d'une longueur de 10 mètres, le développé de façade devra présenter des décrochements significatifs permettant de limiter leur impact visuel. Pour les façades orientées face à la mer le développé de façade total ne pourra excéder 25 mètres

7. Piscines

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les piscines et bassins devront être de couleur beige ou grise.

ARTICLE UF 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Non réglementé

ARTICLE UF 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 13 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Les oliviers doivent être conservés ou replantés.

Les espèces étrangères à la région sont interdites.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 70% du terrain.

Un coefficient d'espace libre moindre peut être accepté dans les cas d'extensions de constructions existantes et ne disposant pas du coefficient d'espace libre défini ci-avant.

ARTICLE UF 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et dans les conditions suivantes : une place de stationnement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF 15 - ACCES ET VOIRIE

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

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

tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UF 16 –DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou en cas d'absence ou d'insuffisance, être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UF 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère général de la zone :

La zone UG correspond au secteur d'habitat résidentiel de Carhunaghja. Cette zone correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et est intégralement située en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR).

En application des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme des constructions et installations pourront y être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, et à la condition que ces constructions et installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces constructions ne pourront être autorisées que lorsque le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Balagne en cours d'élaboration aura identifié ce Secteur Déjà Urbanisé.

Elles seront soumises pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elles pourront être refusées si elles sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil
- les carrières,
- les défrichements dans les espaces boisés classés portés au document graphique.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UG2
- les installations visant à couvrir les piscines et bassins
- les constructions destinées à l'habitat dit insolite (éco-lodges, yourtes, cabanes, etc...)
- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à destination de commerces et d'activités de services, et à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1/ Les affouillements et exhaussements de sol liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,

2/ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité

3/ Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils répondent à un intérêt collectif.

4/ Les nouvelles constructions à usage d'habitation compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à raison d'une seule construction à usage d'habitation par parcelle, à raison d'un maximum de 180 m² de surface de plancher par habitation et sous les conditions cumulatives suivantes :

- que le Secteur Déjà Urbanisé de Carburnaghja ait été identifié par le SCOT de la Balagne en cours d'élaboration
- que la construction soit soumise à un avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

5/ Les extensions des constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire et que la surface de plancher totale (initiale + extension) n'excède pas 180 m²
- que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de l'emprise au sol initiale et que l'emprise au sol totale (initiale + extension) n'excède pas 10% de la surface du terrain
- que l'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale
- que les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle
- que les espaces libres de toute construction et de tout aménagement recouvrent au moins 70% de la superficie du terrain
- que l'extension soit en harmonie avec la construction initiale

6/ Les annexes aux constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction d'habitation
- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) soient limitées à un total cumulé de 30 m² d'emprise au sol
- que les constructions annexes ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres
- que les annexes à destination de garage soient accolées à la construction d'habitation

7/ Les piscines, dans les conditions prévues dans les dispositions générales du présent règlement

8/ Les opérations de démolition/reconstruction des constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'emprise au sol de la construction initiale ne soit pas majorée
- que la hauteur de la nouvelle construction soit limitée à 4,5 mètres, avec obligation de toiture terrasse

9/ Les changements de destination des constructions existantes à la condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE UG 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UG 4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement existant ou privé (en cas d'élargissement prévu sur le document graphique) ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois cette distance est portée à :

- 5 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 25 mètres minimum de l'axe de la RT 30

ARTICLE UG 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës et non habitables (annexes) doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Les constructions annexes à destination de garage doivent obligatoirement être implantées en contiguïté des constructions d'habitations.

ARTICLE UG 7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE UG 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les nouvelles constructions et pour les constructions issues d'opérations de démolition/reconstruction :

- ne sont autorisées que les toitures terrasses
- la hauteur des constructions ne devra pas excéder 4,5 mètres à la couverture de la dalle. Il n'est admis qu'un seul niveau principal d'habitation
- au regard de la sensibilité paysagère de la zone, les projets susceptibles d'y être édifiés devront garantir une parfaite intégration architecturale et paysagère dans le site

2. Pour les extensions des constructions existantes :

- ne sont autorisées que les toitures terrasses
- la hauteur des constructions ne devra pas excéder 4,5 mètres à la couverture de la dalle. Il n'est admis qu'un seul niveau principal d'habitation
- toute extension verticale conduisant à une surélévation par rapport à la hauteur initiale de la construction est interdite
- au regard de la sensibilité paysagère de la zone, les projets susceptibles d'y être édifiés devront garantir une parfaite intégration architecturale et paysagère dans le site

3. Pour les constructions annexes :

- ne sont autorisées que les toitures terrasses
- la hauteur est limitée à 3 mètres à la couverture de la dalle

Les garde corps des terrasses accessibles seront pleins en maçonnerie de 0,50 m d'épaisseur minimum et de 0,80 m de hauteur.

Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UG 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et naturel .

I. REGLES GENERALES

1. Terrassements

Les travaux de terrassement en vue de l'aménagement des terrains et la construction des bâtiments,

seront limités au strict nécessaire (accès et implantation des constructions) le terrain sera laissé à l'état naturel chaque fois que cela sera possible.

2. Volumes construits

Les ouvrages sur pilotis ouverts sont interdits.

3. Affichage et publicité.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et textes pris pour son application.

4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas deux mètres pour les pierres locales apparentes (1 mètre pour la maçonnerie enduite). Elles seront formées de murs de pierres locales apparentes ou de haies vives. Si le grillage est utilisé, il ne doit être qu'à large maille et fixé à des potelets de bois ou de métal sans mur bahut, ou à des parties de murs ou maçonneries, il est conseillé de les accompagner de végétation.

Sont interdites, les clôtures formées par :

- des panneaux en béton moulé, ajourés ou non,
- des matériaux artificiels apparents.

II. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Murs : matière et couleur

1.2. La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierres de carrière locales non taillées à joints secs en face extérieure ou en "tout venant" jointé largement, avec un mortier à base de chaux grasse et de tuf qui s'harmonise avec la teinte de la pierre. Les linteaux ou encadrements de fenêtre peuvent être appareillés avec pierre taillée.

1.3. Les enduits seront talochés, grattés ou grossiers (réguliers) d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des constructions traditionnelles (tuff). Les enduits écrasés sont interdits.

1.4. Une construction nouvelle comme une restauration devra être totalement en pierres ou totalement enduite, volume par volume.

1.6. Une extension sera réalisée dans le même matériau que l'existant, à condition qu'il soit conforme aux présentes prescriptions. Dans le cas contraire, une différenciation sera nettement marquée entre les deux parties de bâtiments ou bien, suivant le cas, une reprise générale de la façade, y compris la partie existante, pourra être exigée.

1.7. Sera interdit :

- tout matériau et procédé et mise en œuvre non traditionnels dans la région, bardages, placage, enduits "fantaisie", enduits rustiques notamment irréguliers ;
- tout emploi partiel de la pierre : appareillage de linteaux, soubassements, chaînage d'angles.

2. Proportion des baies

Les baies seront d'une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les grandes baies : devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, portes d'entrées, loggias en retrait des façades qui pourront avoir une proportion approximativement carrée. Les grandes baies plus larges que hautes seront divisées par des éléments pleins placés en façade qui les rythment (trumeaux, piliers, etc...) ou seront placées en retrait au fond de loggia, pergola, porche ou galerie.

3. Fermetures

3.1. Les croisées et portes-fenêtres seront traditionnelles en bois ou en métal. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés.

3.2. Les portes pleines seront en bois à planches horizontales, inclinées, ou à chevrons.

3.3. Les volets seront pleins en bois, à planches horizontales, verticales ou en panneau plein ou des persiennes traditionnelles en bois. Sont également autorisés les volets roulants en aluminium ou PVC patinés mat et d'une teinte s'approchant de la façade ou plus foncée.

3.4. Seront interdits :

- les persiennes "accordéon", les portes de garage et portes d'entrée à oculus, les vernis brillants,
- l'utilisation des matériaux autres que le bois, le PVC, ou l'aluminium dans les conditions autorisées ci-dessus.

4. Éléments rapportés en façade

4.1. Sont interdits :

- les appuis de baies épais et débordants,
- les auvents en "génoise" ou en matériaux légers,
- les tuyaux d'évacuation apparents ou encoffrés, sauf s'ils font l'objet d'un motif architectural et d'un emplacement justifié.
- les marquises

4.3. Dans le but de permettre la recherche de nouveaux éléments architecturaux motivés par l'intégration de nouvelles techniques seront autorisés :

- les chutes d'eaux pluviales "habillées",
- les bardages bois

5. Toitures et couvertures

Sont autorisées :

- les couvertures en terrasses plantées et les terrasses en tuf ou en gravillons de pierre locale
- les terrasses praticables couvrant moins d'un tiers de l'emprise au sol de la construction.

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les toitures terrasses devront être traitées avec des couleurs discrètes et en harmonie avec le site.

Les casquettes béton sont interdites.

6. Façades

Pour les façades orientées face à la mer, et au delà d'une longueur de 10 mètres, le développé de façade devra présenter des décrochements significatifs permettant de limiter leur impact visuel. Pour les façades orientées face à la mer le développé de façade total ne pourra excéder 25 mètres

7. Piscines

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les piscines et bassins devront être de couleur beige ou grise.

ARTICLE UG 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UG 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UG 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UG 13 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Les oliviers doivent être conservés ou replantés.

Les espèces étrangères à la région sont interdites.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 70% du terrain.

ARTICLE UG 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et dans les conditions suivantes : une place de stationnement par logement.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UG 15 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UG 16 –DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou en cas d'absence ou d'insuffisance, être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UG 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère général de la zone :

La zone UI correspond à l'agglomération économique de la zone d'activités de San Cipriano.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil
- les carrières,
- les défrichements dans les espaces boisés classés portés au document graphique.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UI2
- les installations visant à couvrir les piscines et bassins
- les constructions destinées à l'habitat dit insolite (éco-lodges, yourtes, cabanes, etc...)
- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à destination d'hôtel, à destination d'hébergement touristique
- les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article UI2

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les affouillements et exhaussements de sol liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec la vocation économique de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité
- les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils répondent à un intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des installations et à raison d'un maximum de 120 m² de surface de plancher par habitation
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, et la création d'annexes
- les dépôts à l'air libre de matériaux, véhicules, caravanes sous réserve d'être masqués sur leur limite par des haies à feuillage persistant.
- les lotissements à usage d'activités à condition qu'ils aient fait l'objet d'une autorisation préalable délivrée par les autorités compétentes.

ARTICLE UI 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI 4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement existant ou privé (en cas d'élargissement prévu sur le document graphique) ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois cette distance est portée à 25 mètres de l'axe de la RT30

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE UI 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UI 7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE UI 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions (cheminées non comprises) mesurée à partir du sol naturel ne peut dépasser 7 mètres.

En cas de déclivité du terrain, la hauteur sera mesurée sur la partie aval du terrain naturel.

Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UI 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect architectural soigné (volume, façades).

Le schiste en moellons et le bardage bois ou métallique sont les seuls matériaux apparents autorisés. Dans tous les autres cas les murs de façade doivent être revêtus d'un enduit au mortier à base de chaux grasse et de tuf. Les enduits seront talochés, grattés ou grossiers (réguliers), d'une teinte se rapprochant le plus possible de la couleur du tuf.

- Toitures

Elles devront être constituées de matériaux non réfléchissants. Elles seront de couleurs foncées, dans les tons gris ou verts.

- Clôtures

Les clôtures pourront être constituées, soit d'un simple mur ne dépassant pas 1 mètre, soit d'un grillage posé sans mur bahut.

Le grillage devra obligatoirement être accompagné de plantations établies en contiguïté de celui-ci. Le portail d'entrée -s'il en est établi un- devra être simple.

- Enseignes :

Les enseignes et panneaux publicitaires ne devront pas dépasser le volume du bâtiment.

ARTICLE UI 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Non réglementé.

ARTICLE UI 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 13 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Les oliviers devront être conservés ou replantés.

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être arborées.

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou voie d'accès doivent recevoir des plantations correspondant aux espèces de la région. Les espèces étrangères à la région sont interdites. Ils doivent couvrir au moins 20% de la superficie des terrains.

Les espaces situés entre la route territoriale et les bâtiments, et d'une façon générale entre les voies de desserte de la zone et les bâtiments, ne pourront être affectés à des dépôts (matériaux, matériel...). Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager comportant des plantations avec notamment quelques arbres de haute tige d'espèces locales.

Les espaces non aedificandi ne peuvent être occupés par aucune construction. Ils doivent faire l'objet d'un traitement de requalification paysagère.

ARTICLE UI 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE UI 16 –DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou en cas d'absence ou d'insuffisance, être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UI 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère général de la zone :

La zone UL correspond aux espaces urbanisés situés sur les secteurs de Fogata et Acqua Niella. Cette zone correspond à un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et est intégralement située dans les Espaces Proches du Rivage (EPR). Aucune nouvelle construction ne peut donc y être autorisée et n'y sont autorisées que les extensions limitées des constructions existantes et les opérations de démolition/reconstruction, dans les conditions définies au travers du présent règlement.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil
- les carrières,
- les défrichements dans les espaces boisés classés portés au document graphique.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UL2
- les installations visant à couvrir les piscines et bassins
- les constructions destinées à l'habitat dit insolite (éco-lodges, yourtes, cabanes, etc...)
- les nouvelles constructions, toutes destinations confondues, à l'exception des cas prévus à l'article UL2

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1/ Les affouillements et exhaussements de sol liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,

2/ Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de rester compatible avec le caractère résidentiel de la zone,

3/ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité

4/ Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils répondent à un intérêt collectif.

5/ Les extensions des constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire et que la surface de plancher totale (initiale + extension) n'excède pas 180 m²
- que l'extension soit limitée à un maximum de 30% de l'emprise au sol initiale et que l'emprise au sol totale (initiale + extension) n'excède pas 10% de la surface du terrain

- que l'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale
- que les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle
- que les espaces libres de toute construction et de tout aménagement recouvrent au moins 75% de la superficie du terrain
- que l'extension soit en harmonie avec la construction initiale

6/ Les annexes aux constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction d'habitation
- que l'ensemble des constructions annexes (garages, locaux techniques, cuisines d'été, etc...) soient limitées à un total cumulé de 30 m² d'emprise au sol
- que les constructions annexes ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres
- que les annexes à destination de garage soient accolées à la construction d'habitation

7/ Les piscines, dans les conditions prévues dans les dispositions générales du présent règlement

8/ Les opérations de démolition/reconstruction des constructions d'habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'emprise au sol de la construction initiale ne soit pas majorée
- que la hauteur de la nouvelle construction soit limitée à 4,5 mètres, avec obligation de toiture terrasse

ARTICLE UL 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres au moins de l'alignement existant ou prévu (en cas d'élargissement prévu sur le document graphique) ou de la limite d'emprise des voies privées. Cette distance est portée à 25 mètres pour la route territoriale 30.

ARTICLE UL 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës et non habitables (annexes) doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines. Les constructions annexes à destination de garage doivent obligatoirement être implantées en contiguïté des constructions d'habitations.

ARTICLE UL 7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UL 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les extensions des constructions existantes et pour les constructions issues d'opérations de démolition/reconstruction :

- ne sont autorisées que les toitures terrasses
- la hauteur des constructions ne devra pas excéder 4,5 mètres à la couverture de la dalle. Il n'est admis qu'un seul niveau principal d'habitation
- toute extension verticale conduisant à une surélévation par rapport à la hauteur initiale de la construction est interdite
- au regard de la sensibilité paysagère de la zone, les projets susceptibles d'y être édifiés devront garantir une parfaite intégration architecturale et paysagère dans le site

2. Pour les constructions annexes :

- ne sont autorisées que les toitures terrasses
- la hauteur est limitée à 3 mètres à la couverture de la dalle

Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UL 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

I. REGLES GENERALES

1. Terrassements

Les travaux de terrassement en vue de l'aménagement des terrains et la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire (accès et implantation des constructions) le terrain sera laissé à l'état naturel chaque fois que cela sera possible.

2. Volumes construits

Les ouvrages sur pilotis ouverts sont interdits.

3. Affichage et publicité.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et textes pris pour son application.

4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas deux mètres (1 mètre pour la maçonnerie). Elles seront formées de murs de pierres locales apparentes ou de haies vives. Si le grillage est utilisé, il ne doit être qu'à large maille et fixé à des potelets de bois ou de métal sans mur bahut, ou à des parties de murs ou maçonneries, il est conseillé de les accompagner de végétation. Sont interdites, les clôtures formées par :

- des panneaux en béton moulé, ajourés ou non,
- des matériaux artificiels apparents.

II. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Murs : matière et couleur

- 1.2. La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en "tout venant" jointé largement, avec un mortier à base de chaux grasse et de tuf qui s'harmonise avec la teinte de la pierre.

- 1.3. Les enduits seront talochés, grattés ou grossiers (réguliers) d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des constructions traditionnelles (tuff).
- 1.4. Une construction nouvelle comme une restauration devra être totalement en pierres ou totalement enduite, volume par volume.
- 1.5. Une extension sera réalisée dans le même matériau que l'existant, à condition qu'il soit conforme aux présentes prescriptions. Dans le cas contraire, une différenciation sera nettement marquée entre les deux parties de bâtiments ou bien, suivant le cas, une reprise générale de la façade, y compris la partie existante, pourra être exigée.
- 1.6. Sera interdit :
 - tout matériau et procédé et mise en œuvre non traditionnels dans la région, bardages, placage, enduits "fantaisie", enduits rustiques notamment irréguliers ;
 - tout emploi partiel de la pierre : appareillage de linteaux, soubassements, chaînage d'angles.

2. Proportion des baies

Les baies seront d'une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les grandes baies : devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, portes d'entrées, loggias en retrait des façades qui pourront avoir une proportion approximativement carrée.

3. Fermetures

- 3.1. Les croisées et portes-fenêtres seront traditionnelles en bois ou en métal. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés.
- 3.2. Les portes pleines seront en bois à planches horizontales, inclinées, ou à chevrons.
- 3.3. Les volets seront pleins en bois, à planches horizontales, verticales ou en panneau plein ou des persiennes traditionnelles en bois.
- 3.4. Seront interdits :
 - les persiennes "accordéon", les portes de garage et portes d'entrée à occlus, les vernis brillants, les volets roulants,
 - l'utilisation des matériaux autres que le bois ou le PVC.

4. Éléments rapportés en façade

- 4.1. Sont interdits :
 - les appuis de baies épais et débordants,
 - les auvents en "génoise" ou en matériaux légers,
 - les tuyaux d'évacuation apparents ou encoffrés, sauf s'ils font l'objet d'un motif architectural et d'un emplacement justifié.
- 4.3. Dans le but de permettre la recherche de nouveaux éléments architecturaux motivés par l'intégration de nouvelles techniques seront autorisés :
 - les chutes d'eaux pluviales "habillées",
 - les bardages bois

5. Toitures et couvertures

Sont autorisées :

- les couvertures en terrasses plantées,
- les terrasses praticables couvrant moins d'un tiers de l'emprise au sol de la construction.

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les toitures terrasses devront être traitées avec des couleurs discrètes et en harmonie avec le site.

Les casquettes béton sont interdites.

6. Piscines

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les piscines et bassins devront être de couleur beige ou grise.

ARTICLE UL 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Non réglementé

ARTICLE UL 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 13 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre. Toutefois, les oliviers devront être conservés.
Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être arborées.

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou voie d'accès doivent recevoir des plantations correspondant aux espèces de la région. Les espèces étrangères à la région sont interdites.

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent couvrir au moins 70% du terrain.

ARTICLE UL 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, la superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicules, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation une place par logement,

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 15 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble

ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UL 16 –DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

c) Eaux usées

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumise à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

d) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou en cas d'absence ou d'insuffisance, être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UL 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère général de la zone :

La zone 1AU correspond au secteur d'enjeux fonciers stratégiques de Cataraccio. Elle a une vocation exclusive d'habitat et d'équipements publics. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'impose à tout projet dans un rapport de compatibilité.

Cette zone est par ailleurs intégralement incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un règlement d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont les règles s'imposent à tout projet dans un rapport de conformité.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil
- les carrières
- les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- les défrichements dans les espaces boisés classés portés au document graphique.
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UA2
- les installations visant à couvrir les piscines et bassins
- Les constructions destinées à l'habitat dit insolite (éco-lodges, yourtes, cabanes, etc...)
- les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole ou forestière
 - aux commerces et aux activités de services
 - aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol non interdites en 1AU 1 sont autorisées sous condition du respect des principes d'aménagement définis au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation des projets ou lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au

sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur les nouvelles constructions en porte la mention expresse.

Les logements concernés par cette obligation ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1 AU 4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de 4 mètres au moins de l'alignement existant ou prévu (en cas d'élargissement prévu sur le document graphique), ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les constructions devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1 AU 5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Les constructions devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les volumes bâtis devront respecter un ordonnancement respectueux des lignes directrices de la topographie du secteur. En cas de superpositions verticale de volumes bâtis, ces derniers devront respecter des décrochements significatifs permettant de limiter leur impact visuel.

ARTICLE 1 AU 7 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25%.

Les constructions devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1 AU 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions (cheminées exclues) mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 4,5 mètres.

Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE 1 AU 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti. Les différents projets devront faire l'objet d'une attention particulière en matière :

- d'intégration topographique
- d'intégration paysagère (qui sera appréciée à partir des principaux points de co-visibilité)
- d'intégration architecturale
- d'intégration chromatique

I. REGLES GENERALES

1. Terrassements

Les travaux de terrassement en vue de l'aménagement des terrains et la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire (accès et implantation des constructions) le terrain sera laissé à l'état naturel chaque fois que cela sera possible.

2. Volumes construits

Les ouvrages sur pilotis ouverts sont interdits.

3. Affichage et publicité.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et textes pris pour son application.

4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas deux mètres pour les pierres locales apparentes (1 mètre pour la maçonnerie). Elles seront formées de murs de pierres locales apparentes ou de haies vives. Si le grillage est utilisé, il ne doit être qu'à large maille et fixé à des potelets de bois ou de métal sans mur bahut, ou à des parties de murs ou maçonneries, il est conseillé de les accompagner de végétation.

Sont interdites, les clôtures formées par :

- des panneaux en béton moulé, ajourés ou non,
- des matériaux artificiels apparents.

II. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Murs : matière et couleur

- 1.1. La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs en face extérieure ou en "tout venant" jointé largement, avec un mortier à base de chaux grasse et de tuf qui s'harmonise avec la teinte de la pierre.
- 1.2. Les enduits seront talochés, grattés ou grossiers (réguliers) d'une teinte se rapprochant le plus possible des murs de pierre avoisinants et des constructions traditionnelles (tuff).
- 1.3. Une construction nouvelle comme une restauration devra être totalement en pierres ou totalement enduite.
- 1.4. Une extension sera réalisée dans le même matériau que l'existant, à condition qu'il soit conforme aux présentes prescriptions. Dans le cas contraire, une différenciation sera nettement marquée entre les deux parties de bâtiments ou bien, suivant le cas, une reprise générale de la façade, y compris la partie existante, pourra être exigée.
- 1.5. Sera interdit :
 - tout matériau et procédé et mise en œuvre non traditionnels dans la région, bardages,

- placage, enduits "fantaisie", enduits rustiques notamment irréguliers ;
- tout emploi partiel de la pierre : appareillage de linteaux, soubassements, chaînage d'angles.

2. Proportion des baies

Les baies seront d'une hauteur supérieure à leur largeur, sauf pour les grandes baies : devantures de commerces, portes de garages, passages, portes cochères, portes d'entrées, loggias en retrait des façades qui pourront avoir une proportion approximativement carrée. Les grandes baies plus larges que hautes seront divisées par des éléments pleins placés en façade qui les rythment (trumeaux, piliers, etc...) ou seront placées en retrait au fond de loggia, pergola, porche ou galerie.

3. Fermetures

- 3.1. Les croisées et portes-fenêtres seront traditionnelles en bois ou en métal. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés.
- 3.2. Les portes pleines seront en bois à planches horizontales, inclinées, ou à chevrons.
- 3.3. Les volets seront pleins en bois, à planches horizontales, verticales ou en panneau plein ou des persiennes traditionnelles en bois. Sont également autorisés les volets roulants en aluminium ou PVC patinés mat et d'une teinte s'approchant de la façade ou plus foncée.
- 3.4. Seront interdits :
 - les persiennes "accordéon", les portes de garage et portes d'entrée à occlus, les vernis brillants, les volets roulants,
 - l'utilisation des matériaux autres que le bois ou le PVC, ou l'aluminium dans les conditions autorisées ci-dessus

4. Éléments rapportés en façade

- 4.1. Sont interdits :
 - les appuis de baies épais et débordants,
 - les auvents en "génoise" ou en matériaux légers,
 - les tuyaux d'évacuation apparents ou encoffrés, sauf s'ils font l'objet d'un motif architectural et d'un emplacement justifié.
 - les marquises
- 4.2. Dans le but de permettre la recherche de nouveaux éléments architecturaux motivés par l'intégration de nouvelles techniques seront autorisés :
 - les chutes d'eaux pluviales "habillées",
 - les bardages bois

5. Toitures et couvertures

5.1. Toitures :

Sont autorisées :

- les couvertures en terrasses plantées et les terrasses en tuf ou en gravillons de pierre locale
- les terrasses praticables couvrant moins d'un tiers de l'emprise au sol de la construction.

5.2. Couvertures

Pour les toitures terrasses non praticables, les matériaux synthétiques doivent être recouverts par des éléments végétaux ou minéraux (graviers, tuff, etc...). Sont proscrits les dallages et les carrelages.

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les toitures terrasses devront être traitées avec des couleurs discrètes et en harmonie avec le site.

Les casquettes béton sont interdites.

6. Façades

Les développés de façades devront s'inscrire harmonieusement dans le site et le paysage

environnant.

Sur les terrains en pente, les éventuelles superpositions verticales de volumes bâtis devront être implantées de manière à présenter des décrochements entre les différents niveaux de façades.

7. Piscines

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les piscines et bassins devront être de couleur beige ou grise.

ARTICLE 1AU 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre du patrimoine, les travaux réalisés doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE 1AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 55%.

3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

4. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (murs, murets, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique de la Balagne doit être protégé et valorisé.

ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 AU 15 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE 1 AU 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou en cas d'insuffisance ou d'absence, être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

4. Collecte des ordures ménagères :

Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE 1AU 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique, il conviendra dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) pour acheminer les câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère général de la zone :

La zone 2AU correspond à des secteurs insuffisamment équipés et réservés à une urbanisation future.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs se fera dans le cadre de projets d'aménagement qui seront étudiés et définis au travers de procédures d'évolution du présent PLU. Ces procédures définiront les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone, les dispositions réglementaires et les modalités opérationnelles de mise en œuvre, notamment les régimes de participations financières pour le financement des équipements publics.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article 2AU2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- l'amélioration des constructions existantes à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de chaque zone
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif
- les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation de ces ouvrages à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site.
- les aires de stationnement.

ARTICLE 2AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX

AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE 2AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS**1. Espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

3. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (murs, murets, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique de la Balagne doit être protégé et valorisé.

ARTICLE 2AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 AU 15 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 16 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère général de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte :

- un secteur As correspondant à des terrains répondant aux critères des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) tels que définis par le PADDUC
- un secteur Ar correspondant à des terrains agricoles situés dans le périmètre des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) définis en application du PADDUC et en déclinaison de la loi Littoral
- un secteur Asr correspondant à des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) situés dans le périmètre des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC)

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel

- l'édification des clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole est soumise à déclaration préalable
- les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés (espaces forestiers).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole ou pastorale, à l'exception, de ceux visés à l'article A 2.
- Toutes les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux

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

A 2 1. Dans les secteurs A et As, en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), et avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos,...).

2 - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit dans un rapport de proportionnalité et de cohérence avec la taille et l'activité de l'exploitation. Le principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

A 2 2. Dans les secteurs A et As :

A/ L'extension dans une limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation et installations nécessaires à la production agricole

B/ L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La construction initiale dispose déjà d'une surface de plancher de 50 m² minimum

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 180 m² de surface de plancher, extension comprise

- L'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

- Les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 30 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et soient limitées à une hauteur de 3 m

- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation, et dans les conditions prévues dans les dispositions générales du présent règlement

A 2 3. Dans les secteurs Ar et Asr :

Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge de recul particulière fixée au document graphique, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'axe des RD,
- 25 mètres de l'axe de la Route Territoriale 30

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës et non habitables (annexes) doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes à destination de garage doivent obligatoirement être implantées en contiguïté des constructions d'habitations.

ARTICLE A 7 - EMPRISE AU SOL

Les constructions devront respecter les conditions définies à l'article A2.

ARTICLE A 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions (cheminées non comprises) mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 8 mètres. Un dépassement peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente. Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE A 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou installations susceptibles d'être autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les piscines et bassins devront être de couleur beige ou grise.

ARTICLE A 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS**1. Espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

3. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (murs, murets, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique de la Balagne doit être protégé et valorisé.

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 15 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE A 16 –DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

c) Eaux usées

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

d) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un

bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE A 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère général de la zone :

La zone N délimite des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte :

- un secteur Ne correspondant à des terrains sur lesquels sont implantées des activités économiques existantes
- un secteur Nt correspondant à des terrains sur lesquels sont implantées des activités touristiques existantes
- un secteur Nr correspondant à des terrains situés dans le périmètre des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) définis en application du PADDUC et en déclinaison de la loi Littoral

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel

- l'édification des clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole est soumise à déclaration préalable
- les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés (espaces forestiers).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole ou pastorale, à l'exception, de ceux visés à l'article N 2.
- Toutes les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux

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

N 2 1. Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs Nr, en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), et avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

1/ A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos,...).

2/ A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole ou forestière comme support :

- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit dans un rapport de proportionnalité et de cohérence avec la taille et l'activité de l'exploitation. Le principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

N 2 2. Dans la zone N et les secteurs Ne et Nt, à l'exclusion des secteurs Nr :

A/ L'extension dans une limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation et installations nécessaires à la production agricole ou forestière

B/ L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La construction initiale dispose déjà d'une surface de plancher de 50 m² minimum

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 180 m² de surface de plancher, extension comprise

- L'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

- Les extensions horizontales n'excèdent pas une hauteur de 4,5 mètres à la couverture de la dalle

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 30 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et soient limitées à une hauteur de 3 m

- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation, et dans les conditions prévues dans les dispositions générales du présent règlement

N 2 3. Dans les secteurs Ne :

L'extension des constructions à destination d'artisanat, de commerce ou de service légalement existantes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions que :

- La construction initiale dispose déjà d'une surface de plancher de 50 m² minimum

- L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

- L'extension n'entraîne pas une surélévation de la construction initiale

Est en outre autorisé le changement de destination du bâtiment identifié au document graphique du PLU vers une destination de commerce, après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

N 2 4. Dans les secteurs Nt :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage
- L'aménagement de terrains affectés à l'usage des habitations légères de loisirs (HLL)
- L'extension limitée dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire des constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités touristiques (sanitaires, équipements sportifs et ludiques, commerces, restauration, bureaux)
- L'extension limitée dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire des constructions existantes à destination d'hébergements touristiques

N 2 5. Dans les secteurs Nr :

Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge de recul particulière fixée au document graphique, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'axe des RD,
- 25 mètres de l'axe de la Route Territoriale 30

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës et non habitables (annexes) doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 7 - EMPRISE AU SOL

Les constructions devront respecter les conditions définies à l'article N2.

ARTICLE N 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur frontale des constructions (cheminées non comprises) mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres. Un dépassement peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente. Pour l'appréciation des conditions de mesure de la règle de hauteur, on se référera à l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE N 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou installations susceptibles d'être autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

Les constructions autorisées en application de l'article 2 doivent avoir leur façade en pierre. Les toitures doivent être de type terrasse, inspirées des constructions traditionnelles (type paillers).

On s'attachera à conserver ou à reconstruire les murets de pierre sèche qui clôturent certaines propriétés, ou les découpent en « restanques ».

Les talus et murs de soutènement à créer doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief existant, et faire l'objet d'un traitement adapté (volet paysager du permis de construire).

Afin de garantir leur intégration paysagère et de limiter leur perception visuelle depuis les points hauts, les piscines et bassins devront être de couleur beige ou grise.

ARTICLE N 10 – PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui serait incompatible avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

1. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

3. Préservation du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager (murs, murets, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique de la Balagne doit être protégé et valorisé.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 15 - ACCES ET VOIRIE

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 16 –DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

e) Eaux usées

Dans les zones identifiées par le schéma directeur d'assainissement comme relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En dehors de ces zones, des dispositifs d'assainissement individuel peuvent être autorisés sous réserve de respecter l'ensemble des réglementations en la matière et d'être conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

f) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures, chaussées... doivent être collectées et évacuées dans les fossés et caniveaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement urbain.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE N 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 REGLEMENT DE LA ZONE A

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural) :

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale, devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La S.M.A. est fixée par arrêté préfectoral n° 2016-554 du 12 juillet 2016.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural 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.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole :

En zone agricole et naturelle, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

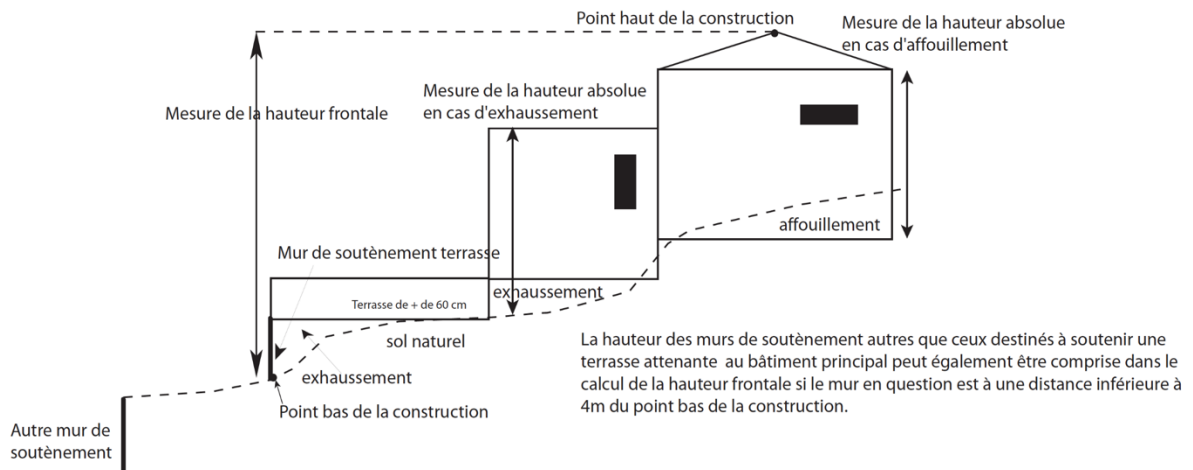
La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

ANNEXE 2 CONDITIONS DE MESURE DE LA REGLE DE HAUTEUR



Dans les zones et secteurs où sont imposées les toitures terrasses, la hauteur frontale est mesurée à l'égout de la dalle du toit.