

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de Modification n°4

Version d'Approbation

3

RÈGLEMENT

Procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	
PLU approuvé le :	30 aout 2009

Révisions simplifiées antérieures	
Révision simplifiée n°1 approuvée par DCM	2013

Modifications antérieures	
Modification n°1 approuvée par DCM	21/ 10/ 2010
Modification n°2 approuvée par DCM	09/ 10/ 2012
Modification n°3 approuvée par DCM	25/ 11/ 2013

Procédure de Modification	
Prescription	03/ 02/ 2014
Enquête Publique :	du 07/ 07/ 2014 au 05/ 09/ 2014
Modification n°4 approuvée par DCM	

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	42
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	47

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de MONTICELLO.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral

- les dispositions de la loi Montagne 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne

- les articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) :

- les articles L 421-1 à L 421-8 et R 421-1 à R 421-9 du Code de l'Urbanisme (dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables)

- les articles L 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés

- les articles L 410-1 et R 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)

- les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme (sécurité publique)

- les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)

- les dispositions de l'article R 111-15 du Code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement définies aux articles L 1110-1 et L 1110-2 du Code de l'environnement)

- les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales)

- les dispositions issues de l'article L 111-7, L 111-8 et L 111-10 et L 111-11 du Code de l'urbanisme dite de sursis à statuer en application de l'arrêté de prise en considération pris par la Collectivité Territoriale de Corse du 28 novembre 2008 obligeant la Commune à surseoir à statuer à toute demande de travaux ou de constructions de manière à préserver les terrains situés dans le fuseau d'études matérialisé sur le plan graphique du PLU et dans les Servitudes d'Utilité Publiques et dont l'utilisation risque de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet routier de la Collectivité Territoriale Corse.

- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R 111-41 à R 111-46 du Code de l'urbanisme

- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent PLU

- l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable (article R 421-12) conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal de 2008

- dans les Espaces Boisés Classés dont les occupations et utilisations du sol sont réglementées par les dispositions de l'article L 130-1, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme

Demeurent soumises au permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction

- les constructions inscrite au titre des Monuments Historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques

- les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique

Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :

- le Droit de Prémption Urbain

- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité

ARTICLE 3 - ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

A) Risque Inondation (cours d'eau de Cala d'Alivu)

Les zones soumises au risque inondation sont repérées sur les documents graphiques. Dans les zones inondables telles que figurées sur le plan de zonage, le pétitionnaire devra justifier de la prise en compte de l'aléa inondation :

- pour tout aménagement, extension ou création de construction, le plancher bas habitable créé devra se situer à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel
- pour tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts, locaux industriels,...) les effectifs reçus devront disposer d'une aire de refuge située à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel existant et de capacité correspondant à l'occupation des locaux.

B) Zone de bruit

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

Ces dispositions concernent :

la Route Nationale 197 dans le périmètre de report annexé au présent P.L.U.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Sur les plans, figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 5 :

a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan.

b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ; elle comprend un secteur UB1, un secteur UB2 et un secteur UB 3 (bas du village de Monticello)..

c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ; elle comprend des secteur UCn (secteur sous assainissement individuel) et UCp (secteur paysager) .

d/. la zone UL délimitée par un tireté est repérée par l'indice UL au plan (espace à vocation de loisirs et destinée à l'accueil de camping).

f/ la zone UT délimitée par un tireté est repérée par l'indice UT au plan (espace à vocation de développement touristique du parc paysager de Saleccia)

e/ la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan (zone à vocation d'activités économiques).

2. Les zones d'urbanisation future dites zones AU

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont donc au nombre de 2 :

a/ la zone 1AU, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 1AU au plan ; elle comprend deux secteurs 1AUb,

b/ la zone 2AU, délimitée par des tirets, est repérée par l'indice 2AU au plan comprenant un secteur 2AUL de développement du tourisme littoral.

3. Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. U

a/ des secteurs Apr délimitant les espaces proches du rivage et les espaces naturels remarquables au sein duquel ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol définies à l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme.

b/ des secteurs AL délimitant les espaces agricoles proches du rivage.

4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

a/ la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur Nh (zone d'habitat isolé), un secteur NLo (plage du Cala d'Olivu) et un secteur Npr (espace naturel remarquable de la loi littoral)..

5. Les documents graphiques comportent également :

- les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les emprises foncières concernées par l'arrêté de prise en considération du 28 novembre 2008 de la Collectivité Territoriale Corse prescrivant la possibilité de surseoir à statuer dans les conditions fixées par l'arrêté et rappelées dans le premier titre du règlement du Plan Local d'Urbanisme
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les servitudes d'urbanisme régies à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme
- les marges de recul liés aux voies des grands axes routiers existantes ou futures
- les éléments de paysage et du patrimoine bâti remarquable à protéger conformément à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme pour lesquels le permis de démolir est requis.
- les servitudes de vue autour du village de Monticello
- les secteurs de zone non aedificandi repérés sur les secteurs où la topographie ne permet en aucun cas l'implantation de bâti.
- le rayon de servitude de covisibilité lié à la chapelle Saint François
- des périmètres d'Espaces Verts Protégés dont les règles sont formulées à l'article 13

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 7 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à V du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc...), il est demandé, en cas de découvertes aux Maîtres d'Ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse Service Régional de l'Archéologie - 19, cours Napoléon - BP 301 - 20181 AJACCIO cedex 1 Tél : 95.51.52.27 - télécopie : 95.21.20.69 dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone d'habitat dense correspond au cœur de village de MONTICELLO.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et d'agriculture,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier
- soit dans le prolongement de façade des constructions existantes avec une marge d'implantation pouvant évoluer dans une profondeur maximale de 1 mètre.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes. Les "dents creuses" pourront être comblées sans pour autant dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau des toitures mitoyennes.

En contrebas des secteurs de servitude de vue figurés sur le plan de zonage, la hauteur au faitage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du plan horizontal prenant appui sur les voies.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou les restaurations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel du centre ancien, ainsi que les perspectives urbaines. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les couleurs devront être conformes au nuancier communal.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

Les matériaux

Les murs seront soit en pierre taillée ou tout venant du pays (dominante ocre clair) ou crépis à l'ancienne (chaux grasse et tuf) dans les tons conseillés par la palette communale.

Les constructions annexes (cheminées, perrons, escaliers, etc...) doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les façades

Les infrastructures liées au confort des constructions doivent être placées préférentiellement sur les façades opposées au domaine public (climatiseurs notamment).

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et gouttières doivent être en zinc ou en fonte et placées verticalement. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade. Les matériels techniques de climatisation sont interdits sur les façades en vue directe et en saillies.

Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides. Les percements couronnés d'un arc plein cintre sont autorisés : ils sont conseillés pour les portes ou fenêtres principales.

Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés et des volets roulants. Elles sont à lames rases pour la partie d'habitation, pleines et sans barre ni écharpe pour les annexes.

Les toitures

Elles seront à un ou plusieurs versants dont l'inclinaison sera située entre 25 % et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées si elles représentent moins de 10% de la toiture lorsque elles sont inaccessibles et moins de 30% de la toiture lorsque elles sont accessibles.

Les couvertures seront à tuiles romaines, tuiles canales ou tuiles vieilles.

Les superstructures

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

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits sur les toitures avec rampants.

Les clôtures

Les grillages brise-vue, canisses et les murs en bois à l'alignement ne sont pas admis.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés. Les clôtures et murs de jardin doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone réglementant les parties pavillonnaires structurées de la commune, organisées essentiellement sous forme de bâti individuel. Elle est divisée en 2 secteurs :

- UB1, zone résidentielle de moyenne densité,
- UB2, zone résidentielle de densité élevée
- UB3, site de réalisation de logements publics aidés dans le village

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

ARTICLE UB 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et d'agriculture,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

UB 2-1. Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières :

- Les occupations et utilisations du sol situées dans la zone d'aléa inondation portée au document graphique doivent respecter les conditions de mise en œuvre énoncées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I) du présent règlement.

- Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

UB 2-2. Prise en compte des zones de bruit identifiées :

Dans les zones de bruit identifiées le long de la RN 197

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions édictées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I) du présent règlement.

UB 2-3. Non application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme dans la zone UB1:

Dans l'ensemble de la zone UB1, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des

dispositions de la zone UB1. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UB 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UB 7 et UB 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UB 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UB 13.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

accès

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...).

Les accès directs sur la RN 197 sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Cette règle est sans objet pour les stations-service. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 3 mètres.

Cette distance de recul est majorée à 10 mètres le long de la RN 197, la future voie d'évitement et la Route Départementale 13 dans les secteurs concernés par une marge de recul portée aux documents graphiques. Les extensions dans le prolongement des façades existantes y sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter

- soit sur limite séparative,
- soit en observant un recul minimum équivalent à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

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

Les bâtiments non contiguës doivent être édifiée 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 2 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (bâtiments, piscines, annexes....) est limitée à :

- 40% dans la zone UB1,
- 50% dans la zone UB2,
- 75% dans la zone UB3.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

En contrebas des secteurs de servitude de vue figurés sur le plan de zonage, la hauteur au faîtage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du plan horizontal prenant appui sur les voies en corniche.

Dans les secteurs UB1 et UB3 : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur peut être portée à 7 mètres pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Pour les terrains en pente, il est admis une hauteur maximale de 8 mètres, mesurée en tout point de la façade avale du terrain naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, sans que cette mesure puisse permettre la réalisation de plus de deux niveaux de construction.

Dans le secteur UB2 : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit (soit R+2).

La hauteur du pool house et du local technique annexés aux piscines est limitée à 2,20 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou les restaurations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel du centre ancien, ainsi que les perspectives urbaines. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les couleurs devront être conformes au nuancier communal.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.

- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.

- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

Les matériaux

Les murs seront soit en pierre taillée ou tout venant du pays (dominante ocre clair) ou crépis à l'ancienne (chaux grasse et tuf) dans les tons conseillés par la palette communale.

Les constructions annexes (cheminées, perrons, escaliers, etc...) doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les façades

Les infrastructures liées au confort des constructions doivent être placées préférentiellement sur les façades opposées au domaine public (climatiseurs notamment).

Les antennes paraboliques sont interdites en façade.

Les matériels techniques de climatisation sont interdits sur les façades en vue directe et en saillies.

Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides. Les percements couronnés d'un arc plein cintre sont autorisés : ils sont conseillés pour les portes ou fenêtres principales.

Les toitures

Elles seront à un ou plusieurs versants dont l'inclinaison sera située entre 25 % et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles représentent moins de 10% de la toiture lorsque elles sont inaccessibles et moins de 30% de la toiture lorsque elles sont accessibles

Les couvertures seront à tuiles romaines, tuiles canales ou tuiles vieilles.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée et des équipements de production d'énergie renouvelable.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits sur les toitures avec rampants.

Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, dont 1,20 mètre pour les murs pleins (mur-bahut).

Quand la clôture est surmontée d'un grillage, celui-ci doit être recouvert d'une végétation dense et non caduque. Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est donc interdit.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

UB 12-1. : Applications aux secteurs UB1 et UB2

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

- constructions à usage d'habitation : 3 places par logement (dont une place visiteur),
- hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 5 m² de salle de restaurant,
- les locaux commerciaux et artisanaux : 1 place pour 30 m² de surface de vente ou d'atelier,
- équipements publics ou recevant du public : 1 place pour 5 personnes pouvant être accueillies,
- équipements scolaires : 2 places par classe,
- équipements sanitaires ou médicalisés : 1 place par lit.

Par ailleurs, à partir de 25 places de stationnement (soit 08 logements), 50% des places devront être intégrées dans une superstructure (stationnement souterrain, intégré au bâti, ...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

UB 12-2. : Applications au secteur UB3

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

- constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 5 m² de salle de restaurant,
- les locaux commerciaux et artisanaux : 1 place pour 30 m² de surface de vente ou d'atelier,
- équipements publics ou recevant du public : 1 place pour 5 personnes pouvant être accueillies,
- équipements scolaires : 2 places par classe,
- équipements sanitaires ou médicalisés : 1 place par lit.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements de stationnement nécessaires sur l'unité foncière de l'opération, il sera fait application des dispositions participatives pour non-réalisation d'aires de stationnement (article L 421-3 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UB 13-1. : Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ils doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres.

Au sein de ces espaces, il est toutefois possible d'imperméabiliser les sols dans une limite de 5% de l'emprise totale des espaces verts (plage de piscine, terrasses, allées, voies d'accès, construction de structures légères, ...).

Ces espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

UB 13-2. : Application

Il est exigé de traiter les espaces non bâti ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément.

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 30% de la superficie totale du terrain dans la zone UB1,
- 15% de la superficie totale du terrain dans la zone UB2,
- Non-réglémenté dans la zone UB3.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

CHAPITRE II - ZONE UC

•CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre les secteurs d'habitat individuel correspondant à des secteurs de faible densité et nécessitant un maîtrise de la densité en raison de la protection paysagère, de l'assainissement ou des conditions limitées de desserte et d'équipements. La zone UC comprend trois secteurs spécifiques

- le secteur UCL de Mandrie dans lequel s'applique la règle de l'extension limitée de l'urbanisation
- le secteur UCn correspond à un secteur sous assainissement individuel, avec projection d'un raccordement au réseau public à terme
- le secteur UCp correspond à un secteur de sensibilité et de capacité d'assainissement limité

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

ARTICLE UC 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et d'agriculture,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

UC 2-1. Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières :

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

UC 2-2. Prise en compte des zones de bruit identifiées :

Dans les zones de bruit identifiées le long de la RN 197

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions édictées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I) du présent règlement.

UC 2-3. Non application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

Dans l'ensemble de la zone UC, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UC. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UC 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UC 7 et UC 8 ;

- les règles d'emprise au sol, de l'article UC 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UC 13.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

accès

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...).

Les accès directs sur la RN 197 sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Cette règle est sans objet pour les stations-service. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Dans la zone UC à l'exception des secteurs UCn et UCp

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans les seuls secteurs UCn et UCp

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve que le système d'épandage soit conforme aux prescriptions inscrites dans l'étude des capacités d'assainissement jointe au dossier de P.L.U., ou bien au schéma d'assainissement lorsque celui-ci aura été approuvé par le Conseil Municipal.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

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

Les bâtiments doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 3 mètres.

Cette distance de recul est majorée à 10 mètres le long de la RN 197 dans les secteurs concernés par une marge de recul portée aux documents graphiques. Les extensions dans le prolongement des façades existantes y sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point bas le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les constructions annexes à usage autre qu'habitation inférieures à 3,5 mètres au faîtage

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

Les bâtiments non contiguës doivent être édifiée 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 UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (bâtiments, piscines, annexes....) est limitée à : 25% de l'emprise au sol dans la zone UC et l'ensemble de ses secteurs (UCL, UCn, et UCp).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UC 10-1. : Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

UC 10-2. : Hauteur absolue

En contrebas des secteurs de servitude de vue figurés sur le plan de zonage, la hauteur au faîtage des bâtiments à édifier ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du plan horizontal prenant appui sur les voies en corniche.

UC 10-3. : Application dans la zone UC et les secteurs UCL, UCn

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur peut être portée à 7 mètres pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Pour les terrains en pente, il est admis une hauteur maximale de 6 mètres, mesurée en tout point de la façade avale du terrain naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur du pool house et du local technique annexés aux piscines est limitée à 2,20 mètres.

UC 10-4. : Application dans le secteur UCp

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur peut être portée à 5 mètres pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Pour les terrains en pente, il est admis une hauteur maximale de 5 mètres, mesurée en tout point de la façade avale du terrain naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur du pool house et du local technique annexés aux piscines est limitée à 2,20 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou les restaurations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel du centre ancien, ainsi que les perspectives urbaines. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les couleurs devront être conformes au nuancier communal.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

Les matériaux

Les murs seront soit en pierre taillée ou tout venant du pays (dominante ocre clair) ou crépis à l'ancienne (chaux grasse et tuf) dans les tons conseillés par la palette communale.

Les constructions annexes (cheminées, perrons, escaliers, etc...) doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les façades

Les infrastructures liées au confort des constructions doivent être placées préférentiellement sur les façades opposées au domaine public (climatiseurs notamment).

Les antennes paraboliques sont interdites en façade.

Les matériels techniques de climatisation sont interdits sur les façades en vue directe et en saillies.

Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides. Les percements couronnés d'un arc plein cintre sont autorisés : ils sont conseillés pour les portes ou fenêtres principales.

Les toitures

Elles seront à un ou plusieurs versants dont l'inclinaison sera située entre 25 % et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles représentent moins de 10% de la toiture lorsque elles sont inaccessibles et moins de 30% de la toiture lorsque elles sont accessibles

Les couvertures seront à tuiles romaines, tuiles canales ou tuiles vieillies.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée et des équipements de production d'énergie renouvelable.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits sur les toitures avec rampants.

Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, dont 1,20 mètre pour les murs pleins (mur-bahut). Quand la clôture est surmontée d'un grillage, celui-ci doit être recouvert d'une végétation dense et non caduque. Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est donc interdit.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

- a/ constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 5 m² de salle de restaurant.
- c/ les locaux commerciaux et artisanaux : 1 place pour 30 m² de surface de vente ou d'atelier
- d/ équipements publics ou recevant du public : 1 place pour 5 personnes pouvant être accueillies.
- e/ équipements scolaires : 2 places par classe
- f/ équipements sanitaires ou médicalisés : 1 place par lit

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements de stationnement nécessaires sur l'unité foncière de l'opération, il sera fait application des dispositions participatives pour non-réalisation d'aires de stationnement (article L 421-3 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UC 13-1. : Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ils doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres.

Au sein de ces espaces, il est toutefois possible d'imperméabiliser les sols dans une limite de 5% de l'emprise totale des espaces verts (plage de piscine, terrasses, allées, voies d'accès, construction de structures légères, ...).

Ces espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

UC 13-2. : Application

Il est exigé de traiter les espaces non bâti ou aménagés en espaces verts, paysagers ou d'agrément.

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 50% de la superficie totale du terrain dans la zone UC et dans les secteurs UCL et UCn,
- 75% de la superficie totale du terrain dans le secteur UCp.

•SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

CHAPITRE II - ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL périmètre un vaste Parc Résidentiel de Loisirs en bordure littorale de la commune.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureau autres que celles mentionnées à l'article UL 2,
- les constructions à usage industriel, hôtelier, d'artisanat et à usage d'entrepôt et d'agriculture,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

- les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
 - le stationnement des caravanes
 - la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- les constructions à usage d'habitation, d'équipement (sanitaires, locaux d'animation...), de commerce et de bureau sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement, la gestion ou l'animation du pôle touristique,

Dans les zones de bruit identifiées le long de la RN 197

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions édictées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

accès

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...).

Les accès directs sur la RN 197 sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 3 mètres.

Cette distance de recul est majorée à 10 mètres le long de la RN 197 dans les secteurs concernés par une marge de recul portée aux documents graphiques. Les extensions dans le prolongement des façades existantes y sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point bas le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieure à 3 mètres.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des surfaces imperméabilisées ne peuvent excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions liées à l'exploitation du pôle touristique ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des Habitations Légères de Loisir est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou les restaurations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel du centre ancien, ainsi que les perspectives urbaines.

Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, dont 1,20 mètre pour les murs pleins (mur-bahut).

Quand la clôture est surmontée d'un grillage, celui-ci doit être recouvert d'une végétation dense et non caduque. Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est donc interdit.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison de :

- 1 place de voiture par emplacement
- 1 place visiteur pour 10 emplacements.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

Les ensembles végétaux seront maintenus ou bien compensés dans leur intégralité en cas d'évolution du plan paysager actuel. Notamment, tout olivier présent sur le terrain doit être conservé ou, en cas d'arrachage, transplanté sur l'unité foncière d'origine.

Les places de stationnement seront aménagées à raison d'un arbre par emplacement.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

CHAPITRE V - ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT concerne le développement du parc botanique de Saleccia. dont le P.L.U. prévoit l'extension et le renforcement de ses capacités d'accueil (salles d'exposition, serres, locaux d'accueil...)

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

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureau autres que celles mentionnées à l'article UT 2,
- les constructions à usage industriel, d'artisanat et à usage d'entrepôt et d'agriculture autres que celles mentionnées à l'article UT 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

- les constructions agricoles et horticoles, et les entrepôts en rapport avec le fonctionnement, la gestion ou l'animation du pôle touristique
- les constructions à usage d'habitation, d'équipement, de commerce et de bureau sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement, la gestion ou l'animation du pôle touristique,

Dans les zones de bruit identifiées le long de la RN 197

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions édictées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

accès

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...).

Les accès directs sur la RN 197 sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve que le système d'épandage soit conforme aux prescriptions inscrites dans l'étude des capacités d'assainissement jointe au dossier de P.L.U., ou bien au schéma d'assainissement lorsque celui-ci aura été approuvé par le Conseil Municipal.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter en observant un recul minimum :

- de 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier
- de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 197. Les extensions dans le prolongement des façades existantes y sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point bas le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieure à 3 mètres.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et des surfaces imperméabilisées ne peuvent excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions liées à l'exploitation du pôle touristique ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou les restaurations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel du centre ancien, ainsi que les perspectives urbaines. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les couleurs devront être conformes au nuancier communal.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

Les matériaux

Les murs seront soit en pierre taillée ou tout venant du pays (dominante ocre clair) ou crépis à l'ancienne (chaux grasse et tuf) dans les tons conseillés par la palette communale.

Les constructions annexes (cheminées, perrons, escaliers, etc...) doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les façades

Les infrastructures liées au confort des constructions doivent être placées préférentiellement sur les façades opposées au domaine public (climatiseurs notamment).

Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides. Les percements couronnés d'un arc plein cintre sont autorisés : ils sont conseillés pour les portes ou fenêtres principales.

Les toitures

Elles seront à un ou plusieurs versants dont l'inclinaison sera située entre 25 % et 35%.
Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent qu'une portion de la toiture.
Les couvertures seront à tuiles romaines, tuiles canales ou tuiles vieillies.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée et des équipements de production d'énergie renouvelable.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, dont 1,20 mètre pour les murs pleins (mur-bahut).

Quand la clôture est surmontée d'un grillage, celui-ci doit être recouvert d'une végétation dense et non caduque. Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est donc interdit.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison de :

- 1 place de voiture par chambre
- 1 place visiteur pour 10 chambres
- 1 place de stationnement visiteur pour 5 m² de salle de restaurant

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

Les ensembles végétaux seront maintenus ou bien compensés dans leur intégralité en cas d'évolution du plan paysager actuel.

Les places de stationnement seront aménagées à raison d'un arbre par emplacement.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

CHAPITRE V - ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ correspond aux espaces d'activités économiques situés aux abords de la RN 197. Une orientation particulière d'aménagement dite d'entrée de ville concerne ce secteur

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

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UT 2,
- les constructions à usage agricole,

- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

- les constructions à usage d'habitation, dans une limite de 1 logement et de 150 m² de SHON par unité économique présente,
- les constructions à usage d'habitation liées aux services publics (centre de secours),
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour prévenir les dangers, limiter les inconvénients et préserver la sécurité et la salubrité publique.
- les dépôts et aires d'entreposage sous réserve d'être masqués par des écrans végétaux suffisants,

Dans les zones de bruit identifiées le long de la RN 197

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions édictées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

accès

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...).

Les accès directs sur la RN 197 sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 3 mètres.

Cette distance de recul est majorée à 10 mètres le long de la RN 197 et de la future voie d'évitement dans les secteurs concernés par une marge de recul portée aux documents graphiques. Les extensions dans le prolongement des façades existantes y sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter

- soit sur sur la limite séparative,
- soit en ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point bas le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieure à 3 mètres.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions liées à l'exploitation du pôle touristique ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 9 mètres pour les équipements collectifs d'intérêt public (caserne de secours....).

Des adaptations de hauteur sont admises en fonction des nécessités techniques de certains équipements publics et bâtiments économiques pour la réalisation d'infrastructures spéciales (antennes, réfrigération.....)

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou les restaurations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel du centre ancien, ainsi que les perspectives urbaines.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

Dispositions complémentaires applicables aux secteurs composant la façade de la RN 197

- 30% de la façade donnant sur la RN 197 doit être composé d'au moins deux matériaux nobles (verre, pierre, éléments maçonnés enduits, béton lisse ou acier)
- les toitures-terrasses sont interdites. Les toitures présenteront une inclinaison inférieure ou égale à 30%.
- seuls les bardages teintés dans la masse sont admis
- les projets d'enseigne seront joints au permis de construire. Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments sont interdites.
- hormis un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, toute clôture donnant sur la route nationale 197 doit être un dispositif à claire-voie métallique de couleur blanche.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison de :

- a/ constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 5 m² de salle de restaurant.
- c/ les locaux commerciaux et artisanaux : 1 place pour 30 m² SHON

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement pour voiture particulière est de 25 m² y compris les accès et dégagements ; elle est de 40 m² pour les véhicules de transport industriel. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de voies et d'aires de stationnement doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays. Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 50 m² de surface de stationnement.

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

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies, soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillages persistants.

Dispositions complémentaires applicables aux secteurs composant la façade de la RN 197

- pour les aires de stationnement réalisées en façade de la RN 197, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 25 m² de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1 AUb

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone réglementant les espaces à urbaniser à vocation résidentielle localisés autour du village et de l'agglomération littorale. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à réalisation des réseaux (voirie, assainissement, eau potable,...), et selon les règles qui suivent.

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

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt et d'agriculture,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les garages collectifs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leurs dessertes (accès et réseaux),
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs définis à l'article R.421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sous réserve :

- que le terrain d'assiette ait une surface d'au moins 5 000 m² et que l'opération comporte une surface développée totale de construction d'au moins 1000 m² de SHON,
- que l'opération prenne en charge, dans le respect des dispositions fixées par l'article L 332-6 du Code de l'Urbanisme, les équipements publics externes nécessités par le projet, soit au minimum l'extension des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de télécommunication, les dispositifs collectifs de traitement et rétention des eaux pluviales, l'éclairage public, les aires de stationnement, les espaces publics, espaces verts et aires de jeux.

Ces règles ne s'appliquent pas toutefois à la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, ainsi qu'à l'extension d'une construction existante (annexes, dépendances, piscines...)

Dans les zones de bruit identifiées le long de la RN 197

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions édictées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement qui les structurent.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...).

Les accès directs sur la RN 197 sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Cette règle est sans objet pour les stations-service. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE 1Aub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 3 mètres.

Cette distance de recul est majorée à 10 mètres le long de la RN 197 dans les secteurs concernés par une marge de recul portée aux documents graphiques.

ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter ordre discontinu, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point bas le plus proche de la limite séparative ne soit jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les constructions annexes à usage autre qu'habitation inférieures à 3,5 mètres au faîtage

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contiguës doivent être édifiée 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 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (bâtiments, piscines, annexes...) est limitée à 40% de l'emprise au sol.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur peut être portée à 7 mètres pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Pour les terrains en pente, il est admis une hauteur maximale de 6 mètres, mesurée en tout point de la façade avale du terrain naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur du pool house et du local technique annexés aux piscines est limitée à 2,20 mètres.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou les restaurations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel du centre ancien, ainsi que les perspectives urbaines. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les couleurs devront être conformes au nuancier communal.

Les antennes paraboliques dont le diamètre est supérieur à 1 mètre sont soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel.
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à coté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent.
- chaque ouvrage ou équipement devra faire l'objet, lors de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire, de mesures d'accompagnement et d'intégration paysagère.

Les matériaux

Les murs seront soit en pierre taillée ou tout venant du pays (dominante ocre clair) ou crépis à l'ancienne (chaux grasse et tuf) dans les tons conseillés par la palette communale.

Les constructions annexes (cheminées, perrons, escaliers, etc...) doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales.

Les façades

Les infrastructures liées au confort des constructions doivent être placées préférentiellement sur les façades opposées au domaine public (climatiseurs notamment).

Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges et les façades présenteront des proportions harmonieuses favorisant la conservation des pleins et des vides. Les percements couronnés d'un arc plein cintre sont autorisés : ils sont conseillés pour les portes ou fenêtres principales.

Les toitures

Elles seront à un ou plusieurs versants dont l'inclinaison sera située entre 25 % et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent qu'une portion de la toiture.

Les couvertures seront à tuiles romaines, tuiles canales ou tuiles vieilles.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée et des équipements de production d'énergie renouvelable.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les clôtures

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les murs existants en pierre doivent être maintenus et restaurés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, dont 1,20 mètre pour les murs pleins (mur-bahut).

Quand la clôture est surmontée d'un grillage, celui-ci doit être recouvert d'une végétation dense et non caduque. Le doublage de la clôture grillagée avec des bois pleins ou des filets opaques est donc interdit.

ARTICLE 1Aub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison :

a/ constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

b/ hôtels et restaurant : 1 place par chambre ou pour 5 m² de salle de restaurant.

c/ les locaux commerciaux et artisanaux : 1 place pour 30 m² de surface de vente ou d'atelier

d/ équipements publics ou recevant du public : 1 place pour 5 personnes pouvant être accueillies.

e/ équipements scolaires : 2 places par classe

f/ équipements sanitaires ou médicalisés : 1 place par lit

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1Aub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

Pour les unités foncières présentant une assiette d'opération supérieure à 750 m², 15% du terrain doit être aménagé en espaces verts, aires de jeux et de loisirs.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Aub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014.

CHAPITRE III - ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs d'urbanisation future à moyen – long terme de la commune pour lesquels toute ouverture à l'urbanisation est conditionnée à actualisation (Modification ou Révision Simplifiée) exposant les objectifs d'aménagement de la zone, le parti de composition urbaine et sa traduction réglementaire. Le PLU distingue :

- les zones 2AU d'Incornatoje et de Ciocchetto à vocation de futur quartier mixte Habitat - Équipement - Activités
- la zone littorale 2AUL de Tignoso, délimitée au Nord par la voie ferrée, destinée à renforcer le rang du pôle touristique existant de Guardiola.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute occupation ou utilisation du sol à l'exception :

- * des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- * des occupations et utilisations du sol en rapport avec l'aménagement ou l'extension mesurée d'une construction existante (30% de la SHON existante), ,

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

A l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2AU 1, toute réalisation d'une autre occupation et utilisation du sol est conditionnée à une Modification ou Révision préalable du Plan

Local d'Urbanisme exposant les conditions d'aménagement durable de ces secteurs.

ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 4

Ne sont pas réglementés

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou observer un retrait minimal de 3 mètres par rapport à cet alignement.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou observer un retrait minimal de 3 mètres par rapport à ces limites

ARTICLES 2 AU 8 à 2 AU 13

Ne sont pas réglementés

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone réglementant les espaces destinés à l'activité agricole et aux occupations et utilisations strictement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Un secteur AL délimite les espaces agricoles proches du rivage dans lesquels s'appliquent les dispositions de la loi Littoral codifiées à l'article L 146.4.1-2° alinéa du Code de l'urbanisme

Un secteur Apr délimite les espaces naturels remarquables agricoles dans lesquels s'appliquent les dispositions de l'article R 146-2 du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article A 2 est interdite, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit.

L'extraction de terre y est strictement interdite.

Sont également interdites les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants

Conformément aux dispositions de l'article L 146.4.1-2° alinéa du Code de l'urbanisme, dans les secteurs AL dits des Espaces Proches du Rivage, sont interdites les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières

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

1) Conformément aux dispositions de l'article L 146.4.1-2° alinéa du Code de l'urbanisme, la réalisation des constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières en discontinuité de l'agglomération existante est soumise aux accords préalables de Monsieur le Préfet et du Conseil des Sites de Corse.

2) En considération de l'article L 146.4.1-2° alinéa du Code de l'urbanisme, sont seulement autorisés dans les secteurs Apr portés au document graphique

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés, après enquête publique, dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, 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 :

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

- 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;

- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et agricoles,

- a l'exclusion de toute forme d'hébergement, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,

3) En considération de l'article L 146.4.1-2° alinéa du Code de l'urbanisme, dans les seules zones A, à l'exclusion des secteurs AL et Apr,

- Les occupations et utilisations du sol situées dans la zone d'aléa inondation portée au document graphique doivent respecter les conditions de mise en oeuvre énoncées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I) du présent règlement.
- tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.
- les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les constructions pour la production sous serre ou abri,
- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dont la présence est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 150 m² de S.H.ON. (existant et extensions compris). Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables,
- les piscines sous réserve d'être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions à usage d'habitation. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles ou forestières sous réserve de faire l'objet d'une autorisation délivrée par les autorités compétentes.
- les affouillements et exhaussements du sol liées aux activités agricoles ou forestières, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès est interdite sur la RN 197.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - eau potable

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises aux normes du Code de la Santé Publique.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

2 - Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

3 - Autres installations techniques

En dehors des occupations et utilisations de sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être édifiés selon un recul minimum par rapport à l'axe des voies existantes, à créer ou à modifier:

- de 10 mètres des voies communales et ouvertes à la circulation automobile,
- de 15 mètres par rapport aux chemins départementaux,
- de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 197,

Les extensions dans le prolongement des façades existantes sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être édifiés en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, est fixée comme suit :

- hangars et installations liées à l'activité agricole : néant
- autres : la hauteur d'une construction ne doit pas excéder un niveau.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Les constructions composées de parements en métal sont interdites.

Les constructions, talus et murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief préexistant et les restanques. A ce titre, les mouvements de sols doivent être limités au maximum et l'insertion des ouvrages et constructions garantie (appareillages en pierre, traitement paysager à partir d'essences locales).

*

Le démantèlement de lignes de restanques est proscrit.

2. Clôtures

Les terrains non bâtis ne peuvent recevoir que des clôtures de haie vive ou de type agricole (fil de fer et piquets en bois), à l'exclusion de toute construction en dur.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Hors défrichement, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone réglementant les espaces qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites, milieux et/ou paysages. Elle recouvre différents types d'espaces naturels :

- les espaces naturels de patrimoine remarquable (Npr) reconnus au titre de la loi Littoral qui s'appliquent sur le territoire communal et qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements.
- NLo : délimite les espaces d'accueil d'équipements légers de loisirs.
- Nh : correspond à des zones limitées aux constructions existantes mais peu équipées et où il n'est pas prévu de renforcer les équipements et où seuls la confortation et l'agrandissement sont autorisés.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, occupation et utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2 ci-après notamment les zones de dépôt de ferraille, de matériaux, de déchets et d'épandage et de produits polluants

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

Dans l'ensemble de la zone N

- Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.
- la reconstruction à l'identique de constructions existantes légalement établies en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du P.L.U.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,

Dans les secteurs Npr

- les aménagements légers nécessaires à la gestion de ces espaces, ou à leur mise en valeur économique, ou à leur ouverture au public, tels que décrits par l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme, et notamment les cheminements piétons et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

Dans les secteurs NLo

- a l'exception des emprises concernées par le risque inondation du Cala d'Olivu, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une base nautique, d'équipements publics d'hygiène et de secours, sous réserve d'être démontables et réversibles et de faire l'objet d'une autorisation délivrée par les autorités compétentes. Leur mise en oeuvre dans la bande des 100 mètres à compter de la limite des plus hautes eaux est autorisée au sens qu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Dans les secteurs Nh

- les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement, disposant d'une S.H.O.N. d'au moins 50 m² à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la S.H.O.N. initiale enregistrée lors de la première demande d'autorisation d'urbanisme et que la S.H.O.N. finale, extension comprise, ne dépasse pas 150 m².
- les piscines sur les parcelles supportant une construction à usage d'habitation ou autorisée à la date d'approbation du P.L.U.,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation autorisée doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement - fosses septiques ou appareils équivalents - et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

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

3 - Autres installations techniques

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer. Cette distance est portée :

- à 10 mètres de l'alignement des routes départementales (marge de recul)
- à 75 mètres de l'axe de la RN 197, à l'exception du secteur No dit d'aménagement de la plage du Cala d'Olivu réglementé par une étude d'entrée de ville réduisant la marge de recul à 10 mètres comme figurant au document graphique.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives..

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit dans les secteurs Nh
- 4 mètres dans le secteur No (aménagement de la plage du Cala Olivu)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Tous les travaux de réfection ou de ravalement de façade sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations remarquables doivent être conservées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014